|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   |  | утверждЕНоГлава администрации пгт. Магдагачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Э.Л. Иванова\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.  |

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по проведению открытого конкурса

по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории пгт. Магдагачи, пер Овражный д. 3, 4, 5

пгт. Магдагачи

2021 год

**1.Общие положения**

1.1 Настоящая конкурсная документация разработана в соответствии с Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», распоряжением главы пгт. Магдагачи от 27.01.2020 г. № 07 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами".

1.2. **Предметом конкурса** является право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории пгт. Магдагачи.

1.3. **Объектом конкурса** являются многоквартирные жилые дома, расположенные на территории пгт. Магдагачи (**приложение № 1** к настоящей документации).

1.3. **Организатором** конкурса является **администрация пгт. Магдагачи**

676124, Амурская область, пгт. Магдагачи, ул.К.Маркса, 23, тел: 8(41653)20196, 8(41653)20078

1.4. Настоящая конкурсная документация размещена на официальном сайте Российской Федерации - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте организатора торгов – www.magdagachi.ru

1.5. Конкурсная документация доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

1.6. Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

1.7. Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

**2. Термины, используемые в документации**

«конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

«предмет конкурса» - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;

«объект конкурса» - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

«размер платы за содержание и ремонт жилого помещения» - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

«управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса и имеющие лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами, предусмотренную Федеральным Законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

«претендент» - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе;

«участник конкурса» - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

**«организатор конкурса»** – администрация пгт. Магдагачи

**«конкурсная комиссия» -** комиссия, созданная организатором конкурса для проведения конкурса по отбору управляющей ор­ганизации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными на территории пгт. Магдагачи.

**«лица, пользующиеся помещениями»** - наниматели жилых помещений, арендаторы помещений и др.

3. Требования к участникам конкурса

3.1. Соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

3.2. В отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3.3.Деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](http://base.garant.ru/12125267/be9a94c84fa032d44b04e7c858c0e219/#block_3012) Российской Федерации об административных правонарушениях;

3.4. 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](http://base.garant.ru/10900200/aa3725a0fa56471d3e2f66be16e482cc/#block_20019) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

3.5. 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. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

3.6. 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;

3.7. Отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

3.8. Отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

4. Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются

4.1. Непредставление определенных п. 9.1, 9.2 раздела 9 настоящей документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

4.2. Несоответствие претендента требованиям, установленным разделом 3 настоящей документации.

4.3. Несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным разделом 9 настоящей документации.

4.4. В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным разделом 3 настоящей документации, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

4.5.Отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным [пунктами 4.1,](http://base.garant.ru/12144905/c3432f7e90e3b3202518be44b2fa9e51/#block_1018) 4.2, 4.3  настоящей документации, не допускается.

4.6. Решение конкурсной комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе претендента либо об отстранении участника конкурса от участия в конкурсе может быть обжаловано таким лицом в порядке, установленном [законодательством](http://base.garant.ru/12127526/13b375b9f8dbb3a21ac752265727200f/#block_198) Российской Федерации.

5. Предоставление конкурсной документации

5.1. Конкурсная документация размещена на официальном сайте Российской Федерации **-** [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте организатора торгов - www.magdagachi.ru одновременно с извещением о проведении конкурса.

5.2. Конкурсная документация доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

5.3. Предоставление конкурсной документации осуществляется с момента размещения на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)извещения о проведении конкурса.

5.4. Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязан предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Конкурсная документация предоставляется в письменной форме либо в форме электронного документа без взимания платы.

5.5. Конкурсная документация, предоставляется в порядке, установленном пунктом 5.2. настоящей документации и должна соответствовать конкурсной документации, размещенной на официальном сайте[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

**6. Разъяснение положений конкурсной документации**

6.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

6.2. В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

**7. Внесение изменений в конкурсную документацию**

7.1. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте[www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

7.2. Участники конкурса, использующие конкурсную документацию с сайта www.torgi.gov.ru самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию, размещенные на сайте www.torgi.gov.ru.

**8. Порядок проведение осмотра объектов конкурса**

8.1. Осмотр объекта конкурса производится по предварительной договоренности каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

Место и время начала осмотра определяется по предварительной договоренности, контактный телефон: 8 (41653) 97092, 20196, 20078

При отсутствии заинтересованных лиц и претендентов на участие в конкурсе, осмотр не проводится.

**9. Порядок подачи заявок на участие в открытом конкурсе**

9.1. Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением № 2 к настоящей документации.

9.2. Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

 1) сведения и документы о претенденте:

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

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

- номер телефона;

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

- 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 15 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, 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 муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с [Правилами](http://base.garant.ru/72136064/275b577d65f0ac9488efde865fb11ea0/#block_1000) определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными [постановлением](http://base.garant.ru/72136064/) Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторыеактыПравительства Российской Федерации».

9.3. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.4. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса.

9.5. Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с [пунктами 9.1](#sub_1038) и 9.2 раздела 9 настоящей документации срок, регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организотор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложения.

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

9.7. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном [разделом 11](#sub_1700) настоящей документации.

9.8. В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с [частью 3 статьи 156](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15603) Жилищного кодекса Российской Федерации, более чем в 1,5 раза.

9.10. Заявка, поданная претендентом на часть лота, не рассматривается по данному лоту.

9.11. В случае, если претендент подает более одной заявки на участие в открытом конкурсе в отношении одного и того же лота либо, при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны, все заявки на участие в открытом конкурсе такого претендента, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому участнику.

9.12. Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей заявки на участие в открытом конкурсе. Организатор открытого конкурса не отвечает и не имеет обязательств по этим расходам независимо от результатов открытого конкурса.

9.13. Заявка на участие в открытом конкурсе должна быть представлена на русском языке.

9.14. Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в установленные им сроки и время приема. По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

9.15. Заявка на участие в открытом конкурсе составляется в письменной форме. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво.

9.16. Заявка на участие в открытом конкурсе по форме установленной **приложением № 2** к конкурсной документации, должна быть подписана лицом, имеющим полномочия на ее подписание от имени претендента, и скреплена печатью.

9.17. Все документы, входящие в заявку на участие в открытом конкурсе, 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, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами. Сведения могут быть впечатаны в формы, допускается заполнять формы от руки печатными буквами синими, черными или фиолетовыми чернилами.

9.18. В тексте всех документов, входящих в состав заявки на участие в открытом конкурсе, не должно быть никаких вставок между строк, надписей поверх изначального текста. Никакие исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью (в случае ее наличия) и заверенных подписью лица, подписавшего заявку на участие в открытом конкурсе.

9.20. Документы заявки на участие в открытом конкурсе представляются в оригинале либо в установленных законодательством Российской Федерации случаях - в заверенных надлежащим образом копиях.

9.21. Все страницы заявки на участие в открытом конкурсе должны быть пронумерованы.

9.22. Документы заявки на участие в открытом конкурсе, представляются в одном томе, прошитом нитью (бечевкой), скрепленном печатью претендента (в случае ее наличия) и подписью уполномоченного лица претендента с указанием на обороте последнего листа заявки количества страниц.

9.23. Все документы, представляемые претендентами в составе заявки на участие в открытом конкурсе, должны быть заполнены по всем пунктам. В случае отсутствия каких-либо данных необходимо указать слово «нет».

9.24. Претендент помещает заявку на участие в открытом конкурсе в конверт, на котором необходимо указать: свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительств (для индивидуального предпринимателя), наименование и адрес организатора открытого конкурса, наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка, номер лота, на который подается заявка.

9.25. Каждый конверт с заявкой, поступивший в срок, указанный в конкурсной документации, регистрируется уполномоченными лицами заказчика.

Каждый поступивший конверт с заявкой на участие в конкурсе также маркируется путем нанесения на конверт регистрационного номера, соответствующего номеру в журнале регистрации.

Поступившие конверты с заявками регистрируются в Журнале регистрации заявок на участие в конкурсе, в порядке поступления конвертов с заявками. Запись регистрации конверта должна включать регистрационный номер заявки, дату, время, способ подачи, подпись и расшифровку подписи лица, вручившего конверт должностному лицу заказчика.

По требованию претендента выдается расписка о получении такой заявки по форме согласно приложения.

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

9.27.Претендент вправе отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.28.Заявки на участие в конкурсе отзываются в следующем порядке.

Участник подает в письменном виде уведомление об отзыве заявки, содержащее информацию о том, что он отзывает свою заявку. При этом в соответствующем уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: наименование конкурса, регистрационный номер заявки на участие в конкурсе, дата, время и способ подачи заявки на участие в конкурсе*.*

Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе должно быть скреплено печатью и заверено подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) и собственноручно подписано физическим лицом участником размещения заказа.

В случае, если в уведомлении об отзыве заявки на участие в конкурсе прямо указана просьба вернуть отозванную им заявку и указан адрес, по которому соответствующая заявка должна быть возвращена, должно содержаться в заявлении об отзыве заявки на участие в конкурсе.

До последнего дня подачи заявок на участие в конкурсе, заявления об отзыве заявок на участие в конкурсе подаются по адресу, указанному в извещении о проведении конкурса и Информационной карте конкурса.

В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, заявки на участие в конкурсе отзываются на заседании конкурсной комиссии непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе по адресу, по которому осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, указанному в извещении о проведении открытого конкурса.

9.29. Отзывы заявок на участие в конкурсе регистрируются в Журнале регистрации заявок на участие в конкурсе в порядке, установленном Конкурсной документации.

9.30. После получения и регистрации отзыва заявки на участие в конкурсе заказчик сравнивает регистрационный номер заявки, указанный в заявке и в уведомлении об отзыве соответствующей заявки на участие в конкурсе и в случае, если они совпадают вскрывает конверт с заявкой на участие в конкурсе, которая отозвана.

Конверты с заявками на участие в конкурсе, в отношении которых поданы заявления об их отзыве, вскрываются. Результаты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе фиксируются в соответствующем акте.

9.31. В случае соответствия уведомления об отзыве заявки на участие в конкурсе требованиям, указанным выше и соответствия регистрационного номера заявки, указанного в уведомлении об отзыве заявки, регистрационному номеру заявки, указанному в заявке на участие в конкурсе, заявка на участие в конкурсе считается отозванной в надлежащем порядке и конверт с заявками вскрывается. Заказчик не несет ответственность за негативные последствия, наступившие для участника размещения заказа, заявка на участие в конкурсе которого отозвана.

9.32. Заявки на участие в конкурсе, отозванные до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в порядке, указанном выше считаются не поданными.

9.33. После окончания срока подачи заявок не допускается отзыв заявок на участие в конкурсе.

**10. Размер обеспечения заявки**

10.1. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на счет организатора торгов, по следующим реквизитам:

УФК по Амурской области (Финансовое управление администрации Магдагачинского района, Администрация поселка городского типа Магдагачи )

**БИК банка: 011012100,**

**Наименование банка:ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Амурской области г. Благовещенск,**

**Казначейский счет: № 03232643106311512300;**

**Банковский счет: № 40102810245370000015;**

**Лицевой счет: № 05233011150**

В графе «назначение платежа» указывается: «Финансовое обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом, лот № 1.НДС не облагается».

10.2. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот. Денежные средства должны поступить на счет, до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

**1 лот** – 9 000,00 рублей.

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

**11. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе**

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

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

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

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

11.5. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

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

11.7. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

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

11.9. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным [разделом](#sub_1015)3 настоящей документации.

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

11.11. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным [разделом](#sub_1018)4 настоящей документации. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса.

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

11.12. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

11.14. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

12. Порядок проведения конкурса

12.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

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

12.3**.** Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного [подпунктом 4 пункта 41](https://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/10414)  Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение

12.4**.** При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

12**.**5. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

12.9. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

12.10. Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

12.11. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

12.12. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном пунктом 14.6 раздела 14 настоящей документации.

12.13. Участник конкурса после опубликования или размещения на Официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

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

12.15. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

12.16. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренным пунктом 13.3 настоящей документации.

**13. Извещение о проведении конкурса**

13.1. Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте администрации Магдагачинского района www.magdagachi.ru не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

13.2. В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс, в отношении этого дома, не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

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

13.3. Не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

**14. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса**

14.1. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

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

14.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный [пунктом 14.1](#sub_1090)настоящей документации, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

14.4. В случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с [пунктом 78](https://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1078) Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса

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

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

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

**15. Срок действия договоров управления многоквартирным домом**

Договор управления многоквартирным домом, заключенный по результатам конкурса между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией **действует в течение трех лет** и может быть продлен на срок не более трех месяцев в случае, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

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

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**16. Размер обеспечения исполнения обязательств**

16.1. 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 месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

 Ооу = К х (Pои + Рку),

где:

 Ооу - размер обеспечения исполнения обязательств;

 К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

 Рои - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

 Рку - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия

таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации

16.2. Мерами 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 исполнения 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. 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 в качестве существенного условия этих договоров.

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

17.1. 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 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.

18. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств

18.1. В течение 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии настоящей документацией 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, в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

19. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

19.1. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги: в случае возникновения такой ситуации управляющая компания обязана производить перерасчет для собственников помещений в многоквартирном доме по фактически выполненным работам и услугам не позднее 10 числа последующего месяца.

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

20.1**.** Обязанность управляющей организации 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;

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

21. Информационная карта

|  |  |
| --- | --- |
| п/п | ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТАОбщие сведения |
|  | Организатор конкурса **–** Организатор конкурса: администрация пгт. МагдагачиАдрес: 676124, Амурская область, п. Магдагачи, ул. К.Маркса, 23Телефон: (8 41653) 20-0-78, 20-1-96; e-mail: a.magdagachi@mail.ru |
|  | Предмет конкурса: отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Амурская область, Магдагачинский район, пгт. Магдагачи, пер. Овражный, д. 3, 4, 5 |
|  | Объектом конкурса:многоквартирные жилые дома, расположенный на территории пгт. Магдагачи (приложение № 1 к настоящей документации). |
|  | Срок действия договора:Договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года. |
|  | Язык конкурсной заявки: русский. |
|  | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет:(Приложение №1/а к настоящей документации) |
|  | Условия участия в конкурсе:выполнение работ и услуг (приложение № 4 к настоящей документации) за плату за содержание и ремонт общего имущества, размер которых указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирными домами (приложение № 7 к настоящей документации). |
|  | Критерии отбора управляющей организации:Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного [подпунктом 4 пункта 41](https://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/10414)  Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящей в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.  |
|  | Требования к участникам конкурса: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](http://base.garant.ru/12125267/be9a94c84fa032d44b04e7c858c0e219/#block_3012) 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](http://base.garant.ru/10900200/aa3725a0fa56471d3e2f66be16e482cc/#block_20019) 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. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;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;7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. |
|  | Форма заявки: Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной Приложением № 2 к настоящей документации. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. |
|  | Необходимое количество заявок: 1 (одна) оригинал  |
|  | Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации. а) порядок предоставления конкурсной документации определен разделом 5 настоящей документацииб) документацию на бумажном носителе можно получить у организатора конкурса по адресу: 676124, Амурская область, пгт. Магдагачи, ул.К.Маркса, 23 каб. № 7 в рабочие дни с 01.03.2021г. по 26.03.2021г. с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. (время местное), обеденный перерыв с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин.  |
|  | Срок заключения договора:В соответствии с разделом 14 настоящей конкурсной документации. |
|  | Место и срок подачи заявок на участие в конкурсе: 676124, пгт. Магдагачи, ул. К.Маркса, 23, кабинет № 7 ежедневно в рабочие дни с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., обеденный перерыв с 12 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. (время местное) с 8-00 часов 01.03.2021г. до 10-00 часов 29.03.2021 г.  |
|  | Порядок подачи заявок на участие в конкурсе:Порядок подачи заявок на участие в конкурсе определен разделом 9 настоящей документации. |
|  | Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:676124, пгт. Магдагачи, ул. К.Маркса, 23, кабинет главы администрации пгт. Магдагачи 29.03.2021 г. в 10 час. 00 мин. (время местное). |
|  | Место, дата и время рассмотрения заявок: 676124, пгт. Магдагачи, ул. К.Маркса, 23, кабинет главы администрации пгт. Магдагачи, 29.03.2021 г. в 13 час. 00 мин. (время местное). |
|  | Место, дата и время проведения конкурса:676124, пгт. Магдагачи, ул. К.Маркса,23 кабинет главы администрации пгт. Магдагачи – 31.03.2021 г. в 11 час. 00 мин. (время местное). |
|  | Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе указаны в разделе 10 настоящей документации.Администрация пгт. Магдагачи676124 Амурская область п. Магдагачи, ул. К-МарксаУФК по Амурской области (Финансовое управление администрации Магдагачинского района, Администрация поселка городского типа Магдагачи )**БИК банка: 011012100,** **Наименование банка:ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Амурской области г. Благовещенск,** **Казначейский счет: № 03232643106311512300;****Банковский счет: № 40102810245370000015;** **Лицевой счет: № 05233011150**Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет:**1 лот** – **9 000,00 рублей.**  |
|  | Размеры обеспечения исполнения обязательств указаны в разделе 16 настоящей документации. (95000,0 рублей) |
|  | Собственники, Арендаторы, Наниматели вносят плату за коммунальные услуги Ресурсоснабжающим организациям, в порядке, установленном, для данных организаций. При этом внесение платы за коммунальные услуги Ресурсоснабжающим организациям признается, в соответствии с п. 7.1 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, выполнением Собственниками, Нанимателями, Арендаторами помещений в многоквартирных домах своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией. По решению общего собрания Собственников многоквартирного дома за коммунальные услуги, может вноситься в Управляющую организацию со дня представления в Управляющую и Ресурсоснабжающие организации соответствующего протокола и решения общего собрания Собственников многоквартирного дома. |

 Приложение №1

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

 пгт. Магдагачи

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов, расположенных на территории пгт. Магдагачи, являющихся объектом конкурса

Многоквартирный жилой дом № 3, пер. Овражный, пгт. Магдагачи, Амурская область.

Многоквартирный жилой дом № 4, пер. Овражный, пгт. Магдагачи, Амурская область.

Многоквартирный жилой дом № 5, пер. Овражный, пгт. Магдагачи, Амурская область.

 Приложение №1/а

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирным домами,

 расположенными на территории

 пгт. Магдагачи

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

(Прикреплено отдельным файлом к конкурсной документации)

 Приложение № 2

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами

 расположенными на территории

 пгт. Магдагачи

**З А Я В К А**

на участие в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирными домами

1. Заявление об участии в конкурсе

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

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

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

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

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Амурская область, Магдагачинский район, пгт. Магдагачи, пер. Овражный, д. 3, 4, 5.

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

(реквизиты банковского счета)

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

1. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** **п.п.** | **Наименование дополнительных работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и услуг** | **Экономически обоснованная стоимость** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

 *К заявке прилагаются следующие документы:*

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)                                                                                                                \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     ;

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

5)  утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

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

 (подпись)  (ф.и.о.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

М.П.

 Приложение № 1

кзаявке на участие в конкурсе

 по отбору управляющей

 организации для управления

 многоквартирными домами

**И Н С Т Р У К Ц И Я**

**по заполнению заявки на участие в конкурсе**

**1. Заявление об участии в конкурсе**

1. Указывается полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы. Если юридическое лицо имеет фирменное наименование, отличающееся от полного наименования, фирменное наименование указывается после полного наименования юридического лица. Индивидуальные предприниматели указывают полностью свою фамилию, имя и отчество, а также реквизиты документа, удостоверяющего личность (серию и номер документа, дату его выдачи, орган, осуществивший выдачу документа). Индивидуальные предприниматели – граждане Российской Федерации указывают реквизиты паспорта гражданина РФ.

 2. Местонахождение юридического лица и индивидуального предпринимателя указываются в точном соответствии с данными, содержащимися в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей. В случае, если фактический адрес местонахождения юридического лица или индивидуального предпринимателя отличается от адреса, указанного в Едином государственном реестре, необходимо указать адрес фактического местонахождения.

 3. Претендент указывает также номер телефона для связи с ним организатора конкурса, конкурсной комиссии или специализированной организации. В номере телефона необходимо указать код населенного пункта, для иностранных юридических лиц и предпринимателей – также код страны.

 4. Реквизиты банковского счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, указываются претендентом по следующей форме: Номер расчетного счета, наименование банка с указанием его местонахождения и организационно-правовой формы, номер корреспондентского счета банка, ИНН банка, БИК банка. Необходимо также указать наименование получателя.

 5. Заявка на участие в конкурсе подписывается индивидуальным предпринимателем, руководителем исполнительного органа юридического лица либо лицом, наделенным соответствующими полномочиями и скрепляется печатью индивидуального предпринимателя (если печать имеется) либо юридического лица.

6. Заявка на участие в конкурсе должна содержать опись входящих в ее состав (состав тома) документов. Заявка на участие в конкурсе подается в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка, и дата его проведения:

«Заявка на участие в открытом конкурсе по выбору управляющей организации. Дата проведения конкурса \_\_\_\_\_\_ 2021 года».

 Заинтересованное лицо вправе подать только одну заявку.

В случае установления факта подачи одним претендентом двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого претендента, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому претенденту.

**2.  Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом**

В пустых строках указываются предложения претендента о способе внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, принявшими помещения в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса. Описание способа внесения платежей делается в произвольной форме. К числу способов внесения платежей, в частности, относятся:

- внесение платежей наличными в кассу управляющей организации;

- внесение платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет управляющей организации безналичным путем с лицевого (текущего, расчетного) счета гражданина в банке;

- оплата посредством почтовых переводов;

- оплата услуг путем поручения о безналичном перечислении банку после внесения наличных денежных средств и т.д.

 Приложение № 3

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

пгт Магдагачи

Расписка

о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом

 Настоящая расписка выдана претенденту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

(наименование организатора конкурса)

принял(а) от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации **для управления многоквартирными домами, расположенными на территории пгт. Магдагачи, указанными в приложении № 1 конкурсной документации**

Заявка зарегистрирована в журнале регистрации заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Амурская область, Магдагачинский район, пгт. Магдагачи, пер. Овражный, д. 3, 4, 5 под номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

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

(должность)

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

 (подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

М.П.

 Приложение № 4

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

 пгт. Магдагачи

**Перечень**

**работ и услуг** по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

(В приложении к конкурсной документации отдельным файлом)

Приложение № 5

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

пгт. Магдагачи

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома**

**В состав общего имущества включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: коридор, чердак,

б) крыша;

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

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

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

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

е) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовой) прибор учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

 Приложение №6

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

пгт. Магдагачи

ФОРМА ОПИСИ ДОКУМЕНТОВ,

ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ УЧАСТИЯ В КОНКУРСЕ

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ

представляемых для участия в открытом конкурсе

на право заключения договора управления многоквартирным домом по Лоту № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящим\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подтверждает, что для

(наименование Претендента)

участия в открытом конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

направляются нижеперечисленные документы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№ п\п | Наименование | Кол-во страниц |
| 1 | Заявка на участие в конкурсе  |  |
| 2 | Анкета претендента  |  |
| 3 | Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная ФНС России (для юридических лиц). |  |
| 4 | Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная ФНС России (для индивидуальных предпринимателей). |  |
| 5 | Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе; |  |
| 6 | Документ, подтверждающий внесение обеспечения заявки на участие в конкурсе |  |
| 7 | Копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 1.5.4. настоящей конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; |  |
| 8 | Копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период |  |
|  |  |  |
|  | Другие документы, прикладываемые по усмотрению претендента |  |

 Приложение № 7

 к конкурсной документации

 по проведению открытого конкурса

 по отбору управляющей организации

 для управления многоквартирными домами,

 расположенными на территории

пгт. Магдагачи

 Проект

**Договор управления многоквартирным домом**

пгт. Магдагачи «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021

Администрация пгт. Магдагачи в лице главы Администрации пгт. Магдагачи Ивановой Эльвиры Леонидовны, действующей на основании Устава муниципального образования пгт Магдагачи Амурской области, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции РФ по ДВФО за № 285050002011002 от 07.07.2011 года, именуемая в дальнейшем далее "Собственник", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, далее именуемого "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положе­ниями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;

- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);

- Постановления Правительства РФ от 13.08.06г. № 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";

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановления Правительства РФ от 06.02.06 г. № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

1. **Предмет договора**

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол кон­курса от " " 2021 г. № \_\_. Собственники помещений в многоквартирных домах по адресам: Амурская область, Магдагачинский район, пгт. Магдагачи, пер. Овражный, д. 3, 4, 5 передают, а Управляющая организация принимает полно­мочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

* обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежи­лыми помещениями Собственниками нежилых помещений;
* обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
* решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
* предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Для достижения целей договора Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение всего срока действия договора обязуется за плату оказывать услуги, направленные на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.3. Для обеспечения благоприятных условий проживания, управляющая компания с учетом благоустройства многоквартирного дома содействует в организации обеспечения и предоставления в занимаемые Собственниками помещения коммунальных услуг, согласно Приложению №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов, согласован сторонами в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собст­венников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем догово­ре указанные лица именуются "Пользователи ".

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

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Общие обязанности сторон:**

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм и правил в пределах средств, поступивших от Собственников, Нанимателей, Арендаторов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

**2.2. Обязанности Управляющей организации:**

2.2.1. Предоставлять следующие услуги по управлению многоквартирным домом:

а) вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

б) не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, предоставлять собственнику жилых помещений платежные документы на внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, содержащие полную информацию о суммах доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома за прошедший месяц и за весь период управления данным многоквартирным жилым домом;

в) проводить ежемесячно осмотры общего имущества многоквартирного дома, внеплановый осмотр осуществлять при условии возникновения форс-мажорных обстоятельств, а также по заявлению Собственников

г) устранять аварии, а также в установленные сроки выполнять заявки Собственника, Нанимателя, Арендатора.

д) в установленном порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом;

е) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, Нанимателя, Арендатора, в установленные сроки рассматривать их и принимать соответствующие меры, в том числе производить перерасчет платы в случае предоставления услуг ненадлежащего качества, в соответствии действующим законодательством.

 ж) ежегодно предоставлять отчет о выполнении условий настоящего Договора Собственникам, Нанимателям, Арендаторам помещений многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых или вторых этажей подъездов многоквартирного дома;

 з) выдавать Собственнику, Нанимателю, Арендатору расчетные и иные документы, предусмотренные законодательством.

2.2.2. Предоставлять услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества, с соблюдением требований установленных законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг, указанных в приложении № 2 к настоящему договору самостоятельно или с привлечением других лиц.

Изменения, дополнения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения между Собственником и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме проведенного в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2.2.3. Производить по требованию Собственника, Нанимателя, Арендатора сверку платы за предоставленные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления ему платежей, а также начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.2.4. Предоставлять собственникам, нанимателям, арендаторам, не позднее трех дней с даты соответствующего обращения, информацию о перечнях, объеме, качестве и периодичности оказываемых услуг, выполненных работах.

2.2.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с должниками.

2.2.7. Управляющая организация ежеквартально отчитывается перед Собственниками за оказанные услуги и выполненные работы путем выполнения акта выполненных работ по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №4).

2.2.8. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты недопоставки коммунальных или жилищных услуг.

2.2.9. Использовать полученные от собственников (нанимателей, арендаторов) помещений денежные средства строго по целевому назначению.

**2.3. Управляющая организация имеет право:**

2.3.1. Самостоятельно определять Исполнителей заказа (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества жилого дома.

2.3.2.При необходимости вносить изменения в месячный (годовой) план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утвержде­нием на очередном общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

 2.3.3. В установленном законом порядке требовать возмещение убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником, Нанимателем, Арендатором обязательств по платежам, и иные убытки, причинен­ные Собственником, Нанимателем, Арендатором из-за невыполнения иных условий договора. Требовать от Собственника, Нанимателя, Арендатора возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества. При выявлении наличия ущерба по вине Собственника, Нанимателя, Арендатора, после составления соответствующего акта, протокола или иного устанавливающего факт ущерба документа, расходы по возмещению убытков включаются в квитанции об оплате за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

 2.3.4. При возникновении аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, в пользовании Нанимателя, в аренде у Арендатора, грозящей повреждением имущества других Собственников, Нанимателей, Арендаторов жилых и владельцев нежилых помещений (при отсутствии Собственников, Нанимателей, Арендаторов, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождения в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости осу­ществлять комиссионное вскрытие указанных помещений, с привлечением других собственников жилых помещений, сотрудников ОМВД, а при необходимости – сотрудников МЧС.

 2.3.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

 2.3.6. Обеспечить целевое использование средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

 2.3.7. Оказывать дополнительные услуги, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, утвержденную решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

 2.3.8. Инициировать внесение изменений в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на видных местах, расположенных в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории. не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора, обоснованного предложения о его изменении.

 2.3.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**2.4. Собственник, Наниматель, Арендатор обязуется:**

2.4.1. Своевременно в установленные сроки и в определенном законодательством настоящим Договором порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

2.4.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника, Нанимателя, Арендатора по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника, Нанимателя, Арендатора) во всех организациях.

2.4.3. Использовать помещения, инженерное оборудование и сети, находящиеся в собственности, исключительно по назначению. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.4.4. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

 2.4.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании Собствен­ников, организованном Управляющей организацией.

 2.4.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для проведения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ и работ по ликвидации аварий. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников, Нанимателей, Арендаторов.

2.4.7. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей в жилых помещениях в соответствии с Жилищ­ным кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами, по письменному Согласованию с Управляющей организацией.

2.4.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать горячее водоснабжение для отопления.

 2.4.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, свя­занных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их месторасположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

 2.4.10. Поддерживать общее имущество многоквартирного жилого дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме».

 2.4.11. Своевременно уведомить Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения, сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи, мены, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Поставить в известность нового Собственника о заключении договора на управление.

2.4.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих по месту жительства в помещении.

2.4.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику, Нанимателю, Арендатору помещения получить разрешение в соответствующих инстанциях, оформленное в установленном порядке, в том числе с согласо­ванием в Управляющей организации на совершение следующих действий.

2.4.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором услуг и работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, Нанимателя, Арендатора, либо с нарушением Собственником п.п.2.4.6., 2.4.П., 2.4.10., 2.4.П., 2.4.12., 2.4.15.

2.4.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.4.16. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности, право владения, право аренды на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах.

**2.5. Собственник, Наниматель, Арендатор имеет право:**

2.5.1. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по поддержанию состояния общего имущества в жилом доме в соответствии с заключенным договором управления.

2.5.2. На предоставление услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, предусмотренных договором, безопасных для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу.

2.5.3. На предоставление информации о расходовании средств, собранных с собственников жилого дома и их целевого использования.

2.5.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

2.5.5. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

2.5.6. Собственники помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома в одностороннем порядке имеют право отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условия договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

2.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт имущества**

**3.1. Порядок определения цены договора:**

3.1.1. Цена Договора Управления многоквартирным домом определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением № 2.

3.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему договору может изменяться управляющей организацией не чаще одного раза в год, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, на основании экономически обоснованного расчета с обязательным письменным уведомлением всех собственников помещений не менее чем за тридцать дней до введения изменений в действие.

* 1. **Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений:**

3.2.1. Собственники, Наниматели, Арендаторы помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносят плату за жилое помещение Управляющей организации. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов, представленных Собственникам, Нанимателям, Арендаторам до пятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.2 Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов (счет-извещение - для физических лиц, счет фактура и счет на предоплату – для юридических лиц), представленных Управляющей организацией. В предъявляемом счет извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, сумма пени и сумма перерасчета, определенная в соответствии с п.п. е пункта 2.2.1 настоящего договора.

3.2.3. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим для физических лиц,

- до 15 числа текущего месяца на основании счет-фактуры. Счет фактура является доку­ментом, подтверждающим факт оказания услуг.

3.2.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника, Нанимателя, Арендатора рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником, Нанимателем, Арендатором в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предо­плату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, смета на выполненные работы, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.2.5. В случае неполной оплаты за оказанные услуги Собственниками, Нанимателями, Арендаторами помещений многоквартирного дома Управляющая организация имеет право соответственно снизить объем работ по Договору на сумму недополученных средств с предоставлением соответствующего уведомления собственникам.

3.2.6. При увеличении тарифов на отдельные виды работ, услуг и т. п. Управляющая организация имеет право произвести перераспределение денежных средств по статьям затрат.

1. **Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организации**

4.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника в многоквартирном доме в течении 3-х рабочих дней информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему договору. К такой информации относится: общая информация об Управляющей организации: основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения Договора управления: Сведения о выполненных работах (услугах) по содержанию и ремонту общего имущества: порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, его стоимость, а также о ценах (тарифах),

4.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомится с расположением 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 письменный отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать, осуществляемую Управляющими организациями.

4.3. Управляющая компания ежемесячно подписывает акты выполненных работ с представителем собственников многоквартирного жилого дома. В случае возникновения разногласий в подписании актов выполненных работ со стороны представителя собственников жилого дома, акт может быть подписан уполномоченным представителем администрации пгт Магдагачи.

1. **Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация несет ответственность за нарушение своих обязательств по договору в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, законодательством о защите прав потребителей, законодательством об административных правонарушениях и заключенным договором.

5.2. В случае неисполнения Собственником, Нанимателем, Арендатором помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах на содержание общего имущества жилого дома, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязаннос­тей по внесению платы, обязательных платежей и взносов.

5.3. При невнесении платы в сроки, указанные в п.п.3.2.3. п. 3.2 договора, Собственник, Наниматель, Арендатор уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником, Нанимателем, Арендатором одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Нанимателей, Арендаторов. Собственники, Наниматели, Арендаторы не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.5. Собственники, Наниматели, Арендаторы несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.6. Собственник, Наниматель, Арендатор несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

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

б) невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшем после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством.

1. **Срок действия договора**

6.1 Договор является публичным в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года и действует до\_\_\_\_\_\_2024 года.

6.3. Настоящий договор заключен на три года.

6.4. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 15 дней до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завер­шить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

6.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предо­ставления подтверждающих документов.

1. **Условия изменения и прекращения договора**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.2. После истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в 30-дневный срок передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, если такой собственник не указан, Собственнику помещений, являющегося стороной по данному договору.

7.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

1. **Особые условия**

8.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

8.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, связанные с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, возмещаются Собственником дополнительно.

Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами договора по спорным вопросам.

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

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключе­ния дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

8.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

1. **Прочие условия**

9.1. Выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется только в пределах и за счет средств, собранных на содержание и ремонт многоквартирного дома. При не полном поступлении указанных средств, Управляющая организация вправе снизить объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ.

9.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия третьих лиц в отношении общего имущества многоквартирного дома.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- перечень коммунальных услуг (Приложение № 1);

- перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме (Приложение 2);

- состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3).

1. **Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник | Управляющая организация |

Приложение №1

к договору управления

многоквартирным жилым домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года

**Перечень коммунальных услуг,**

**поставляемых в жилые и нежилые помещения Собственников**

**многоквартирных жилых домов в пгт Магдагачи**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги |
| 1 | Электроснабжение |
| 2 | Холодное водоснабжение |
| 3 | Отопление |
| 4 | Водоотведение |

 Приложение № 2

 к договору управления

 многоквартирным жилым домом

 № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

**Перечень**

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

собственников помещения в многоквартирном домер

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пгт. Магдагачи

(Указывается в соответствии с результатами конкурса – перечень обязательных работ и услуг из утвержденного организатором конкурса перечня)

Приложение №3

к договору управления

многоквартирными домами

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома**