

**Ханты-Мансийский автономный округ – Югра**

**Советский район**

**городское поселение Таёжный**

**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я**

|  |
| --- |
| ул. Железнодорожная, д. 11, пос. Таёжный, Советский район, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, 628259, тел. (34675) 7-85-41, 7-85-40, e-mail: taiga-admih-хмао@mail.ru,сайт: www.taiga.admsov.com\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

УТВЕРЖДАЮ:

Глава городского поселения Таёжный

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Р. Аширов

 «\_\_\_\_» апреля 2021 года

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**открытого конкурса по отбору управляющей организации**

**для управления многоквартирными домами**

**на территории городского поселения Таёжный**

г.п. Таёжный, 2021 год

Оглавление

[1. Общие положения 3](#_Toc508791647)

[2. Характеристика объекта конкурса 5](#_Toc508791648)

[3. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса 5](#_Toc508791649)

[4. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе 5](#_Toc508791650)

[5. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения осмотров 5](#_Toc508791651)

[6. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом 6](#_Toc508791652)

[7. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом **Ошибка! Закладка не определена.**](#_Toc508791653)

[8. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения 7](#_Toc508791654)

[9. Требования к участникам конкурса 7](#_Toc508791655)

[10. Форма заявки на участие в конкурсе инструкция по ее заполнению 7](#_Toc508791656)

[11. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств 9](#_Toc508791657)

[12. Условия изменения обязательств сторон по договору 9](#_Toc508791658)

[13. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств 10](#_Toc508791659)

[14. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств 10](#_Toc508791660)

[15. Порядок оплаты собственниками работ и услуг в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам 11](#_Toc508791661)

[16. Формы и способы осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам 11](#_Toc508791662)

[17. Срок действия договоров управления многоквартирным домом](#_Toc508791663) 12

[18. Проект договора управления многоквартирным домом 12](#_Toc508791664)

# Общие положения

1.1. Законодательное регулирование.

1.1.1. Настоящая конкурсная документация (далее по тексту также документация) разработана в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и устанавливает порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории городского поселения Таёжный.

1.1.2. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии со следующими нормативными документами:

* Жилищный кодекс РФ;
* Постановление Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Понятия и термины, использующиеся в настоящей конкурсной документации применяются в том же значении, что и в постановлении Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.3. Основные принципы проведения конкурса:

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.

1.4. Организатор конкурса – администрация городского поселения Таёжный.

1.5. Требования к претендентам на участие в конкурсе устанавливаются согласно постановлению Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.6. Отказ в допуске к участию в конкурсе допускается только по основаниям, установленным в постановлении Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.7. Конкурсная документация подлежит обязательному размещению в электронном виде на сайте http://torgi.gov.ru/. В случае разночтений текста документации на бумажном носителе и размещенного на сайте http://torgi.gov.ru/ преимущество имеет текст, размещенный на сайте http://torgi.gov.ru/.

При разрешении разногласий конкурсная комиссия будет руководствоваться текстом документации размещенным на сайте http://torgi.gov.ru/ либо текстом документации, полученной официальным путем, и не несет ответственности за содержание конкурсной документации, полученной претендентом на участие в конкурсе неофициально.

1.8. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса заявление о предоставлении конкурсной документации. Конкурсная документация предоставляется без взимания платы и в письменной форме. В течение 2 рабочих дней с даты поступления заявления организатор конкурса направляет копии конкурсной документации заинтересованному лицу.

1.9. Разъяснение положений конкурсной документации.

1.9.1. 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.

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

1.10. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.11. Отказ от проведения конкурса осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

# Характеристика объекта конкурса

Прилагается отдельным файлом (Приложение 1 к документации конкурса).

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

С актами можно ознакомиться в кабинете специалиста по жилищным отношениям администрации городского поселения Таёжный по адресу: 628259, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Советский район, г.п. Таёжный, ул. Железнодорожная, д.11, кабинет № 203.

# Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе

Финансовые средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе вносятся единым платежом на расчетный счет по следующим банковским реквизитам**:**

**Казначейский счет 03232643718241598700, корреспондирующий счет 40102810245370000007, БИК 007162163, Банк получателя – РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск, получатель – УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (АГП Таёжный л.с. 05873029910), ИНН/КПП 8622012101/861501001, ОКТМО 71824159(051), код бюджетной классификации (КБК) 000 0000 000000 0000 000.**

Платежи осуществляются в форме безналичного расчета исключительно в рублях РФ.

В платежном поручении (квитанции) об оплате задатка необходимо указывать: «Обеспечение заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации г.п. Таёжный».

# Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения осмотров

4.1. Организатор конкурса организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Проведение таких осмотров организуется не реже чем каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

4.2. Руководство осмотром осуществляется ведущим специалистом по жилищным отношениям сектора по правовым и имущественным отношениям администрации городского поселения Таёжный.

4.3. Осмотр начинается в указанное в графике время в назначенном месте начала осмотра. Представители заинтересованных лиц, явившиеся для участия в осмотре, сообщают руководителю осмотра и подтверждают документально свои фамилию, имя, отчество, должность, наименование организации или индивидуального предпринимателя, чьи интересы они представляют. Данные сведения руководитель осмотра заносит в протокол осмотра. Если в течение 15 минут со времени, указанного в качестве времени начала осмотра, ни одно лицо не явилось в назначенное место начала производства осмотра, руководитель осмотра принимает решение об объявлении осмотра несостоявшимся, о чем вносит соответствующую запись в протокол.

4.4. Протокол осмотра составляется руководителем осмотра в течение одного рабочего дня после проведения осмотра. В протокол вносятся следующие сведения:

* дата и время проведения осмотра;
* объекты конкурса, в отношении которых проведен осмотр;
* сведения о представителях заинтересованных лиц и претендентов, принимавших участие в осмотре.

4.5. Заинтересованные лица, претенденты, а также их представители, принимавшие участие в осмотре, вправе ознакомиться с протоколом осмотра объектов конкурса, а также в письменной форме представить свои заявления или замечания на протокол, если считают, что к осмотру не были предъявлены отдельные конкурсные объекты или части общего имущества многоквартирных домов.

4.6. В ходе осмотра претендентам и заинтересованным лицам разрешается доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирных домов, находящегося вне жилых помещений. Общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, находящееся внутри жилого либо нежилого помещения может быть осмотрено заинтересованными лицами и претендентами исключительно с согласия лиц, которым на праве собственности принадлежит данное помещение, либо лиц, фактически проживающих в жилых помещениях на условиях найма.

4.7. Осмотр объектов конкурса производится по лотам. Если завершить осмотр в течение рабочего дня не представляется возможным, продолжение осмотра может быть перенесено руководителем осмотра на следующий рабочий день. При переносе осмотра руководитель осмотра обязан уведомить всех участников осмотра о месте и времени продолжения осмотра.

4.8. График проведения осмотров объекта конкурса:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Дата проведения осмотра** | **Время начала осмотра** | **Место сбора перед началом осмотра** | **Руководитель осмотра** |
| 1 | 24.05.2021 | 14:00 | г.п. Таёжный, ул. Железнодорожная д.11, кабинет № 203 | Пятыгина Елена Владимировна, главный специалист по жилищным отношениям администрации городского поселения Таёжный |
| 2 | 31.05.2021 | 14:00 |
| 3 | 04.06.2021 | 14:00 |
| 4 | 09.06.2021 | 14:00 |
| 5 | 15.06.2021 | 14:00 |

# Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом

Прилагается отдельным файлом (Приложение 2 к документации конкурса).

# Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения

Согласно условиям, изложенным в проекте договора.

# Требования к участникам конкурса

Ко всем претендентам на участие в конкурсе устанавливаются следующие обязательные требования:

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

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

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

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

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

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

# Форма заявки на участие в конкурсе инструкция по ее заполнению

Заявка на участие в конкурсе (далее – Заявка) - пакет документов на участие в конкурсе, подготовленный претендентом согласно требованиям настоящей конкурсной документации.

Заявка на участие в конкурсе подается заинтересованным лицом по форме согласно Приложению 3 к документации конкурса (Прилагается отдельным файлом).

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

Каждый претендент может подать только одну заявку на участие в конкурсе по одному или нескольким лотам. Претендент, который подает более одной заявки на участие в конкурсе или участвует в заявках других участников, не допускается к участию в конкурсе.

Каждая заявка на участие в конкурсе регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки по установленной форме. Заявка на участие в конкурсе до начала конкурса хранится в запечатанном конверте.

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в установленные сроки и время приема. На конверте необходимо указать наименование открытого конкурса (лота), на участие, в котором подается данная заявка, также рекомендуется указать контактные телефоны, адрес электронной почты.

По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво. Конкурсная заявка, подготовленная претендентом, а также вся корреспонденция и документация, связанные с этой конкурсной заявкой, должны быть написаны на русском языке.

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 требованиям, установленным пунктом 9 настоящей документации;
* копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

Копии документов, подаваемых в составе заявки, должны быть заверены руководителем организации, подающей заявку на участие в конкурсе.

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.

# Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств

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.

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

В случае если победитель конкурса в установленный срок 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.

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

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

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

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

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

# Условия изменения обязательств сторон по договору

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет

собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

# Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями пункта 11 настоящей документации договоров управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

# Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств

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:

,

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

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

- 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;

- 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.

**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 исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

# Порядок оплаты собственниками работ и услуг в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, имеют право оплачивать только фактически выполненные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

# Формы и способы осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам

Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривают:

* 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;
* 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.

# Срок действия договоров управления многоквартирным домом

Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 1 год.

Срок действия указанных договоров продлевается на 3 месяца, если:

* большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
* товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
* другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

# Проект договора управления многоквартирным домом

Прилагается отдельным файлом (Приложение 3 к документации конкурса).