|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Утверждаю |  |
|  |  | Директор департамента |  |
|  |  | жилищно-коммунального хозяйства | |
|  |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В.Мельников | |
|  |  | 628309 г.Нефтеюганск,  ул.Строителей, стр.4, | |
|  |  | ХМАО – Югра, Тюменской области | |
|  |  | тел. 250335, факс 250799 | |
|  |  | эл.почта: [dzhkkh@mail.ru](mailto:dzhkkh@mail.ru) | |
|  |  | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2012 год | |
|  |  |  | |
|  |  |  | |

Конкурсная документация

ПРЕДМЕТ КОНКУРСА: право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Нефтеюганск

2012

Содержание

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование | № листа |
| Часть 1. | Общие положения | 4 |
| 1.1. | Законодательное регулирование конкурса | 4 |
| 1.2. | Основные понятия и определения | 4 |
| 1.3. | Принципы проведения конкурса | 5 |
| 1.4. | Организатор конкурса | 5 |
| 1.5. | Порядок работы конкурсной комиссии | 5 |
| 1.6. | Участник конкурса, предъевляемые требования к претендету | 6 |
| 1.7. | Объект конкурса | 7 |
| Часть 2. | Состав конкурсной документации | 7 |
| 2.1. | Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса | 7 |
| 2.2 | Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | 7 |
| 2.3. | Перечень обязательных работ и услуг | 8 |
| 2.4. | Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса | 8 |
| 2.5. | Предоставление конкурсной документации | 8 |
| 2.6. | Разъяснение конкурсной документации | 8 |
| 2.7. | Внесение изменений в конкурсную документацию | 9 |
| Часть 3. | Порядок организации и проведения конкурса | 9 |
| 3.1. | Порядок подачи заявок на участие в конкурсе | 9 |
| 3.2. | Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе | 11 |
| 3.3. | Порядок, график проведения осмотров объекта конкурса и ответственные лица | 13 |
| 3.3.1 | Порядок проведения осмотров объекта конкурса | 13 |
| 3.3.2 | График проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса | 13 |
| 3.3.3 | Ответственное лицо за организацию проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса | 13 |
| 3.4. | Основания для отказа в допуске к участию в конкурсе | 13 |
| 3.5. | Порядок проведения конкурса | 14 |
| 3.6. | Разъяснение результатов конкурса | 16 |
| 3.7. | Обжалование результатов конкурса | 16 |
| 3.8. | Возврат средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | 16 |
| Часть 4. | Договор управления | 16 |
| 4.1. | Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств | 16 |
| 4.2. | Срок подписания договора управления многоквартирным домом | 16 |
| 4.3. | Признание уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом | 17 |
| 4.4. | Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств | 17 |
| 4.4.1 | Обеспечение исполнения обязательств | 17 |
| 4.4.2. | Размер обеспечения исполнения обязательств | 18 |
| 4.4.3. | Срок обеспечения исполнения обязательств | 18 |
| 4.5. | Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг | 19 |
| 4.6. | Формы и способы осуществления контроля собственниками помещений в многоквартирном доме | 19 |
| 4.7. | Срок действия договоров управления многоквартирным домом | 19 |
| 4.8. | Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги | 20 |
| 4.9. | Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом | 20 |
| 4.10. | Проект договора управления многоквартирным домом | 21 |

Часть 1. Общие положения

1. 1. Законодательное регулирование конкурса.

Настоящая конкурсная документация разработана в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями от 18.07.2007 [N 453](consultantplus://offline/ref=01C83E38CB161A1F69D8C5985384AB305A44464626764042DB9FEC01AB19B9B5D87AC898CFADF1r87FD)) и устанавливает порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории муниципального образования город Нефтеюганск.

1.2. Основные понятия и определения.

"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 по стоимости 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, текущему и капитальному ремонту 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;

"организатор конкурса" - департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Нефтеюганск;

"управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

"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.

1.3. Принципы проведения конкурса.

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

- Добросовестная конкуренция;

- 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, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

- Доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

1.4. Организатор конкурса.

Организатором конкурса является департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Нефтеюганск в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями от 28.12.2011 [№ 1187](consultantplus://offline/ref=01C83E38CB161A1F69D8C5985384AB305A44464626764042DB9FEC01AB19B9B5D87AC898CFADF1r87FD)).

1.5. Порядок работы конкурсной комиссии.

1. Создание постоянно действующей конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и определение ее состава утверждается распоряжением администрации города Нефтеюганска.
2. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс в соответствии с утвержденным организатором конкурса графиком.
3. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, а в его отсутствие – заместитель.
4. Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют не менее 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.
5. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.
6. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.
7. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, собственники помещений в многоквартирных домах. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.
8. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

1.6. Участник конкурса, предъевляемые требования к претендету.

Участником конкурса может быть претендент - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представивший заявку на участие в конкурсе и допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

Претенденты должны соответствовать следующим требованиям:

1) претендент соответствует требованиям, установленным федеральными законами 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) у претендента отсутствует задолженность 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) у претендента отсутствует кредиторская задолженность за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) претендентом внесены на счет, указанный в конкурсной документации, средства 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.

1.7. Объект конкурса.

Объектами конкурса являются:

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № 1 | -включающий в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нефтеюганск, 11А микрорайон, пос. Звездный, дом № 1 |
| Лот № 2 | -включающий в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нефтеюганск, пос. СУ-905, дом № 42 |
| Лот № 3 | -включающий в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г.Нефтеюганск, 11 микрорайон, дома № 69, 77 |
| Лот № 4 | -включающий в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нефтеюганск, 11Б микрорайон, улица Есенина, дом № 36 |
| Лот № 5 | -включающий в себя общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нефтеюганск, 15 микрорайон, дом № 22 |

Часть 2. Состав конкурсной документации

2.1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса.

Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, указаны в приложениях к конкурсной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № 1 | - приложение № 1 |
| Лот № 2 | - приложение № 2 |
| Лот № 3 | - приложение № 3,4 |
| Лот № 4 | - приложение № 5 |
| Лот № 5 | - приложение № 6 |

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

Получатель: Департамент финансов администрации г. Нефтеюганска (Департамент ЖКХ администрации города)

Код главы главного администратора 481

ИНН 8604045440 КПП 860401001

ОКАТО 71134000000

№ лицевого счета 05480007000

Банк получателя РКЦ Нефтеюганск

БИК 047173000

№ расчетного счёт 40302810900005000002

КБК 481 303 99040 04 0000 180

В назначении платежа указать: обеспечение заявки на участие в открытом

конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг.

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливается организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг:

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № 1 | - приложение № 7 |
| Лот № 2 | - приложение № 8 |
| Лот № 3 | - приложение № 9,10 |
| Лот № 4 | - приложение № 11 |
| Лот № 5 | - приложение № 12 |

2.4. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса:

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № 1 | - приложение № 13 |
| Лот № 2 | - приложение № 14 |
| Лот № 3 | - приложение № 15,16 |
| Лот № 4 | - приложение № 17 |
| Лот № 5 | - приложение № 18 |

2.5. Предоставление конкурсной документации.

Предоставление конкурсной документации не допускается до опубликования в официальном печатном издании и размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса.

Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления, предоставляет такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Предоставление конкурсной документации в электронной или письменной форме осуществляется без взимания платы.

2.6. Разъяснение конкурсной документации.

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.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

2.7. Внесение изменений в конкурсную документацию.

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию, но 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 и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Часть 3. Порядок организации и проведения конкурса

3.1. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе.

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе, заполненную в соответствии с инструкцией и по форме, предусмотренной приложением № 19 к настоящей конкурсной документации. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Заявка на участие в конкурсе 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;

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 1.6. настоящей конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте. На конверте указывается наименование открытого конкурса (лотов) на участие в котором подается данная заявка.

Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

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

Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с настоящим пунктом настоящей конкурсной документации срок, регистрируется организатором конкурса, организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложению № 20.

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

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном пунктом 3.2. настоящей конкурсной документации.

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. 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.

3.2. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

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

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

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

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.

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.

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.

Организатор конкурса осуществляет 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.

Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, возвращаются в день их поступления, при этом внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства возвращаются в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 1.6. настоящей конкурсной документации.

Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 10 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

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 пунктом 3.4. настоящей конкурсной 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.

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.

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. 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.

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 установленный срок 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.

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 Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06.02.2006 года. 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.

3.3. Порядок, график проведения осмотров объекта конкурса и ответственные лица.

3.3.1. Порядок проведения осмотров объекта конкурса.

Проведение осмотров общего имущества собственников помещений многоквартирных домов (далее - осмотры объектов конкурса), являющегося объектом открытого конкурса по отбору управляющей организации, имеет целью дать заинтересованным лицам и претендентам визуальное представление о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов. По результатам осмотров претенденты и заинтересованные лица должны получить возможность принять решение о подаче заявки на участие в конкурсе, об отзыве поданной заявки.

Проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса осуществляется в соответствии с графиком проведения осмотров объектов конкурса.

3.3.2. График проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса:

- 18.12.2012; 25.12.2012; 08.01.2013.

- время проведения осмотров – по согласованию с ответственным лицом.

3.3.3. Ответственное лицо за организацию проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса:

Танцерова Людмила Ивановна – начальник отдела благоустройства и окружных программ департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города, тел. (3463) 22 42 10.

3.4. Основания для отказа в допуске к участию в конкурсе.

Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

- непредставление определенных пунктом 3.1. настоящей конкурсной документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

- несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 1.6. настоящей конкурсной документации;

- несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктом 3.1. настоящей конкурсной документации.

3.5. Порядок проведения конкурса.

1) В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обеспечивает участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Каждому участнику конкурса присваивается номер участия и выдается табличка с соответствующим номером.

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.

3) Участники конкурса представляют в письменной форме предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в приложениях № 13-18 настоящей конкурсной документации.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

4) Указанный в подпункте 3 пункта 3.5. настоящей конкурсной документации участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

5) В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса.

6) В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные подпунктом 5 пункта 3.5. настоящей документации, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном подпунктами 3, 4 пункта 3.5. настоящей конкурсной документации.

7) В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 65 настоящей конкурсной документацией размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

8) Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

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

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.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

11) Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения. Текст протокола конкурса публикуется организатором конкурса в официальном печатном издании в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

3.6. Разъяснение результатов конкурса.

Участник конкурса после опубликования или размещения на официальном сайте 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.

3.7. Обжалование результатов конкурса.

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

3.8. Возврат средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

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.

Часть 4. Договор управления

4.1. 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 окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

4.2. Срок подписания договора управления многоквартирным домом.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. Признание уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 4.10. настоящей конкурсной 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.

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.

4.4. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

4.4.1. Обеспечение исполнения обязательств

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

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу, обеспечение исполнения обязательств реализуется в установленный договором управления многоквартирного дома и договорами ресурсоснабжения и водоотведения срок.

4.4.2. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Лот № 1 | г.Нефтеюганск | 11А, пос. Звездный, дом № 1 | 32198,17 |
| Лот № 2 | г.Нефтеюганск | пос. СУ-905, дом № 42 | 35819,22 |
| Лот № 3 | г.Нефтеюганск | 11 микрорайон, дома № 69, 77 | 82514,15 |
| Лот № 4 | г.Нефтеюганск | 11Б микрорайон, ул. Есенина, дом № 36 | 114945,32 |
| Лот № 5 | г.Нефтеюганск | 15 микрорайон, дом № 22 | 535497,48 |

4.4.3. Срок обеспечения исполнения обязательств.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств.

4.5. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг.

Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг в случае неисполнения или не надлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом реализуется согласно подписанному сторонами договору управления многоквартирным домом.

4.6. Формы и способы осуществления контроля собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- право собственника помещения в многоквартирном доме 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.

4.7. Срок действия договоров управления многоквартирным домом.

Договор заключается сроком на 3 года. Управляющая организация направляет для подписания каждому собственнику помещения в многоквартирном доме два экземпляра договора, подписанные управляющей организацией. После подписания договора собственником, один экземпляр договора возвращается управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию управляющей организации к его подписанию.

Условия продления срока действия договора 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 в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

4.8. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

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

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

Указанные в договоре управления многоквартирным домом обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме 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.

4.10. Проект договора управления многоквартирным домом.

Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации приложение № 21.