|  |
| --- |
| Приложение № 4  к распоряжению  департамента жилищно-  коммунального хозяйства |
| от 04.06.2012г. № 16 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |
|  |  | Утверждаю |  |
|  |  | Исполняющий обязанности директора департамента |  |
|  |  | жилищно-коммунального хозяйства | |
|  |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Ш.Куликовская | |
|  |  | 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | С |
| Часть 1. | Общие положения | 4 |
| 1.1. | Основные понятия и определения | 4 |
| 1.2. | Объект конкурса | 4 |
| 1.3. | Принципы проведения конкурса | 5 |
| Часть 2. | Состав конкурсной документации | 5 |
| 2.1. | Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса | 5 |
| 2.2 | Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | 6 |
| 2.3. | Порядок, график проведения осмотров объекта конкурса и ответственные лица | 6 |
| 2.3.1. | Порядок проведения осмотров объекта конкурса | 6 |
| 2.3.2. | График проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса | 6 |
| 2.3.3. | Ответственное лицо за организацию проведения осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объектов конкурса | 6 |
| 2.4. | Перечень обязательных работ и услуг | 6 |
| 2.5. | Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса | 6 |
| 2.6. | Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги | 7 |
| 2.7. | Требования к участникам конкурса | 7 |
| 2.8. | Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению | 7 |
| 2.8.1. | Форма заявки на участие в конкурсе | 8 |
| 2.8.2. | Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе | 8 |
| 2.9. | Срок подписания договора управления многоквартирным домом | 8 |
| 2.10. | Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом | 8 |
| 2.11. | Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств | 9 |
| 2.12. | Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств | 9 |
| 2.12.1. | Обеспечение исполнения обязательств | 9 |
| 2.12.2. | Размер обеспечения исполнения обязательств | 10 |
| 2.12.3. | Срок обеспечения исполнения обязательств | 10 |
| 2.13. | Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг | 11 |
| 2.14. | Формы и способы осуществления контроля собственниками помещений в многоквартирном доме | 10 |
| 2.15. | Срок действия договоров управления многоквартирным домом | 11 |
| 2.15.1. | Срок действия договоров управления многоквартирным домом | 11 |
| 2.15.2. | Условия продления срока действия договора | 11 |
| 2.16. | Проект договора управления многоквартирным домом | 12 |
|  | Приложения |  |

Часть 1. Общие положения

1.1. 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.

1.2. 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

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.

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

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

Банк получателя РКЦ Нефтеюганск

БИК 047162000

Счёт 40204810500000000046

Получатель: Департамент финансов администрации г. Нефтеюганска (Департамент ЖКХ администрации города ЛС 03480007001)

ИНН 8604045440 КПП 860401001

ОКАТО 1098604000692

В назначении платежа указать: обеспечение заявки на участие в открытом

конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

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

2.3.1. Порядок проведения осмотров объекта конкурса.

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

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

-27.06.2012; 04.07.2012; 14.07.2012; 24.07.2012.

- время проведения осмотров – по согласованию с ответственным лицом.

2.3.3. 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.

2.4. 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  Лот № 2  Лот № 3 | -приложение № 5  -приложение № 6  -приложение № 7,8 |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № 1  Лот № 2  Лот № 3 | - приложение № 9  - приложение № 10  - приложение № 11,12 |

2.6. 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.

2.7. Требования к участникам конкурса.

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

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

2.8. Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению.

2.8.1. Форма заявки на участие в конкурсе - приложение № 13.

2.8.2. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе:

1) Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

- 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;

- документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному федеральными законами к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

2)Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (запечатанном конверте) в двух экземплярах в установленные им сроки и время приема.

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

2.9. Срок подписания договора управления многоквартирным домом.

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

2).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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

2.12.1. 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.

2.12.2. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Лот № 1  Лот № 2  Лот № 3 | г.Нефтеюганск  г.Нефтеюганск  г.Нефтеюганск | 11А, пос. Звездный, дом № 1  пос. СУ-905, дом № 42  11 микрорайон, дома № 69, 77 | 28783,38  31310,04  64751,15 |

2.12.3. Срок обеспечения исполнения обязательств.

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

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Срок действия договоров управления многоквартирным домом.

2.15.1. Срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляет 3 года.

2.15.2. 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.

2.16. Проект договора управления многоквартирным домом.

Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации приложение № 14.