УТВЕРЖДАЮ:

Глава администрации МО «Устьянский муниципальный район»

 С. А Котлов

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ

УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ

 МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

НА ТЕРРИТОРИИ МО «ШАНГАЛЬСКОЕ»

п. Октябрьский

2022

**1. ПРЕДМЕТ КОНКУРСА**

 Администрация муниципального образования «Устьянский муниципальный район» объявляет открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенным на территории муниципального образования «Шангальское»

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирными домами.

Администрация муниципального образования представляет следующие документы:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющимися объектом конкурса (Приложение № 1 к конкурсной документации).

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (Приложение № 2 к конкурсной документации).

3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (Приложение № 3 к конкурсной документации).

**2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕТЕНДЕНТАМ**

 При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

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

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

7) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирными домами, предусмотренное пунктом 52 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 21.12.2018) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

8) В предмете конкурса содержится условие по содержанию туалетных и помойных-уличных выгребных ям, претенденту требуется приложить копию действующей лицензии на обращение с отходами IV класса опасности, либо договор со специализированной организацией.

**3. ОФОРМЛЕНИЕ И ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЗАЯВКИ**

3.1. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте. Одно лицо вправе подать только одну заявку, заявка подается на каждый лот отельной.

3.2. Заявка на участие в конкурсе подается на русском языке, в соответствии с формой (Приложение № 4 к конкурсной документации и инструкцией по заполнению заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

3.3. Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется с 16 августа 2022 года до начала процедуры вскрытия конвертов по адресу: Администрация муниципального образования «Устьянский муниципальный район», п. Октябрьский ул. Комсомольская д. 7 каб. 37.

3.4. Окончание приема заявок 09 сентября 2022 года в 17 час. 00 мин. по адресу: Архангельская область, Устьянский район, п. Октябрьский ул. Комсомольская д. 7 каб. 37.

3.5. Все документы, прилагаемые в заявке, должны быть надлежащим образом оформлены, должны иметь необходимые для их идентификации реквизиты (бланк отправителя, исходящий номер, дата выдачи, должность и подпись подписавшего лица с расшифровкой, печать – в необходимых случаях). При этом документы, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами. Сведения могут быть впечатаны в формы, допускается заполнять формы от руки печатными буквами. Ксерокопии документов должны быть заверены подписью руководителя или уполномоченного лица и печатью.

3.6. Вскрытие конвертов состоится 12 сентября 2022 года в 10 час. 00 мин. по адресу: Архангельская область, Устьянский район, п. Октябрьский ул. Комсомольская д. 7 каб. 37.

**4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ**

4.1. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на счет:

УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Финансовое управление администрации Устьянского муниципального района (Администрация Устьянского муниципального района) л/сч. 05243010240 ИНН 2922001477 КПП 292201001 ОКТМО 11654151, КБК нет, р/сч. 03232643116540002400 в Отделение Архангельск банка России//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск БИК 011117401. В поле «назначение платежа» указать «Обеспечение заявки по извещению №\_\_\_\_\_ лот № \_\_\_\_».

4.2. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов годового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ Лота** | **Размер обеспечения заявки, руб.**  |
| № 1 | 70250,30 |
| № 2 | 80255,75 |
| № 3 | 93101,66 |
| № 4 | 237367,26 |
| № 5 | 87427,54 |

5. ПОРЯДОК И ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ОБЪЕКТОВ КОНКУРСА ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ ЛИЦАМИ И ПРЕТЕНДЕНТАМИ

5.1. Заинтересованные лица и претенденты имеют право обратиться один раз к организатору конкурса с заявлением об осмотре объектов конкурса.

5.2. Организатор конкурса организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса согласно графика (каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе).

**График осмотра объектов конкурса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ лота**  | **Дата проведения осмотра** | **Время проведения осмотра** |
| № 1 | 26 августа, 2 сентября | с 14.00 до 17.00 |
| № 2 | 26 августа, 2 сентября | с 14.00 до 17.00 |
| № 3 | 26 августа, 2 сентября | с 14.00 до 17.00 |
| № 4 | 26 августа, 2 сентября | с 14.00 до 17.00 |
| № 5 | 26 августа, 2 сентября | с 14.00 до 17.00 |

**6. ЗАТРАТЫ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ**

6.1. Участники конкурса несут все затраты, связанные с подготовкой и подачей своей заявки на участие в конкурсе.

**7. РАЗЪЯСНЕНИЕ КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ИЗМЕНЕНИЕ ЗАЯВОК И ИХ ОТЗЫВ**

7.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации (далее – запрос).

Запрос может быть направлен с момента размещения конкурсной документации на официальном сайте.

7.2. В течение двух рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет в письменной форме разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее, чем за два рабочих дня даты окончания срока подачи заявок.

7.3. Претендент, подавший заявку на участие в конкурсе, вправе изменить или отозвать заявку в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе. Никакие изменения не вносятся в заявки на участие в конкурсе после истечения срока их подачи.

7.4. Изменение или отзыв заявок осуществляется на основании письменного уведомления участника.

7.5. Заявки на участие в конкурсе участникам конкурса после подведения его итогов не возвращаются.

7.6.Участниками конкурса признаются лица, признанные таковыми конкурсной комиссией, и подавшие соответствующие заявки.

**8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ КОНКУРСА**

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

(в ред. Постановления Правительства РФ от 18.07.2007 N 453)

8.2. 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.

8.3. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренных настоящей конкурсной документацией, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

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

8.4 При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом". При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

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

**9. ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

9.1. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также подтверждающие документы по обеспечению исполнения обязательств.

9.2. 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.

9.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 9.1., 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.

9.4. 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 является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее 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 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.

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

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

**10.** **ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

 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 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.

**11. СРОК НАЧАЛА ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ 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 общего имущества, 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.

**12. РАЗМЕР И СРОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

12.1. Размер обеспечения исполнения обязательств равен одной второй цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца и составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ Лота** | **Размер обеспечения заявки, руб.**  |
| № 1 | 58541,92 |
| № 2 | 66879,79 |
| № 3 | 77584,72 |
| № 4 | 197806,05 |
| № 5 | 72856,29 |

12.2. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме 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.

**13. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В СЛУЧАЕ НЕИСПОЛНЕНИЯ ЛИБО НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

 Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги осуществляется согласно постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

**14. ФОРМЫ И СПОСОБЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

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

**15. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

 Срок действия договоров управления многоквартирными домами составляет 3 года. Указанные договоры могут быть продлены 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 (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) 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 проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**16.СРОК ВНЕСЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПЛАТЫ ЗА РЕМОНТ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

 16.1. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемым Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

 16.2. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

**17. ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

 Проект договора управления многоквартирным домом составлен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (Приложение № 5 к конкурсной документации).