****

АДМИНИСТРАЦИЯ

КАДУЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

28 сентября 2023 № 787

рп. Кадуй

**О проведении конкурса и утверждении конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом находящегося на территории Кадуйского муниципального округа**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановляю:

1. Назначить проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: Вологодская область, Кадуйский район, рабочий поселок Кадуй, ул. Энтузиастов, д. 44.

2. Извещение о проведении конкурса разместить в информационно-коммуникационной сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

3. Утвердить конкурсную документацию для открытого конкурса на право управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, находящегося на территории Кадуйского муниципального округа, согласно приложению 1.

4. Установить коэффициент обеспечения исполнения обязательств в размере 0,5 цены договора управления, подлежащей ежемесячной уплате собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирных домах.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования в Кадуйской районной газете «Наше время» и подлежит размещению на сайте Кадуйского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Кадуйского муниципального округа, начальника управления народно-хозяйственным комплексом А.В. Родичева.

Глава Кадуйского

муниципального округа С.А. Грачева

Приложение 1

к постановлению Администрации

Кадуйского муниципального округа

№ \_\_\_787\_\_\_от\_\_28 сентября 2023\_\_

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 44 по ул. Энтузиастов рп. Кадуй

(Лот № 1)

Настоящая конкурсная документация разработана с учетом положений Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

Используемые термины:

«Конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный 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 договора 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 ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

«Организатор конкурса»- орган местного самоуправления;

«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.

«Управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

«Официальный сайт» - официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

Настоящая конкурсная документация содержит следующее:

**1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.**

Акт о состоянии общего имущества представлен в *приложении 1*.

**2. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД.**

*Получатель:*Управление финансов (Администрация Кадуйского муниципального округа)

ИНН: 3510010749

КПП: 351001001

Р/с: Казначейский счет для осуществления отражения операций 03231643195260003000

л/с: 192.30.001.1

Единый казначейский счет: 40102810445370000022

Банк получателя: Отделение Вологда Банка России // УФК по Вологодской области г. Вологда
БИК: 011909101

ОКТМО: 19526000

КБК: 19200000000000000000 т.ср. 04.00.00 обеспечение заявки.

**3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров.**

Проведение осмотров общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (далее – осмотры объекта конкурса), являющегося объектом настоящего конкурса, имеет целью дать заинтересованным лицам и претендентам визуальное представление о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома. По результатам осмотров претенденты и заинтересованные лица должны получить возможность принять решение о подаче заявки на участие в конкурсе, об отзыве поданной заявки, а также составить прогнозы относительно возможности снижения себестоимости обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Осмотры объекта конкурса проводятся с предварительным уведомлением заинтересованными лицами руководителя осмотров объекта конкурса в соответствии с нижерасположенным графиком.

|  |
| --- |
| **График осмотров объекта конкурса** |
| *Дата\** | *Место и время начала осмотра\** | *Руководитель осмотра, контактный телефон* |
| 11.10.202318.10.202325.10.202301.11.2023 | рп. Кадуй, ул. Энтузиастов, д. 4414.0014.0014.0014.00 | Главный специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства и дорожно-транспортной инфраструктурыПарамонова Елизавета Александровна(81742) 2-18-26, 2-14-08 |
| *\* Осмотры объекта конкурса проводятся* ***с предварительным уведомлением*** *заинтересованными лицами руководителя осмотров объекта конкурса!* |

Осмотр начинается в указанное в графике время в назначенном месте начала осмотра. Представители заинтересованных лиц, явившиеся для участия в осмотре, сообщают руководителю осмотра свои фамилию, имя, отчество, должность, наименование организации или индивидуального предпринимателя, чьи интересы они представляют. Данные сведения руководитель осмотра заносит в протокол осмотра.

Если по истечении 15 минут со времени, указанного в качестве времени начала осмотра, ни одно заинтересованное лицо не явилось в назначенное место начала производства осмотра, руководитель осмотра принимает решение об объявлении осмотра несостоявшимся, о чем вносит соответствующую запись в протокол.

Протокол осмотра объекта конкурса составляется руководителем осмотра не позднее одного рабочего дня, следующим после дня проведения осмотра.

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

В ходе осмотра претендентам и заинтересованным лицам разрешается доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, находящемуся вне жилых помещений. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, 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.

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. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.**

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме представлен в *приложении 2*.

**4.1. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса.**

Выполнение каких-либо дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, не предполагается.

**5. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.**

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого)числа месяца, следующего за расчетным.

**6. Требования к участникам конкурса.**

При проведении настоящего конкурса к претендентам устанавливаются следующие 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 КодексомРоссийской 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 законодательствомРоссийской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

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

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

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Проверка соответствия претендентов указанным требованиям осуществляется конкурсной комиссией.

**7. Форма заявки на участие в конкурсе и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению.**

Форма заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и инструкция по её заполнению представлена в *приложении 3*.

**8. 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 для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор управления многоквартирным домом, в отношении жилых и нежилых, находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений и победителем конкурса.

В случае если победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса 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, признанного победителем, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

В случае если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении 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.

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

Обязательства могут быть изменены только в случае:

* наступления обстоятельств непреодолимой силы;
* решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по изменению способа управления домом или выбору иной управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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.

**10. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств.**

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты подписания собственниками посещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией 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 условиями прилагаемого договора управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

**11. Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.**

 Обеспечение исполнения обязательств устанавливается в следующем размере:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ лота** | **Адрес** | **Размер обеспечения исполнения обязательств, руб.** |
| 1 | 162511, Вологодская область, Кадуйский район, рп. Кадуй, ул. Энтузиастов, д.44 | **219 490,22** |

Обеспечение исполнения обязательств предоставляется победителем конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса совместно с подписанным им проектом договора управления многоквартирным домом.

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

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, 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 если победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса не представил организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), а также подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

**12. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом.**

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договора управления.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации; либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Указанные акт, протокол (предписание или иной акт), либо судебное постановление являются основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а от имени собственников помещений представителем (-лями), избранным (-ыми) общим собранием собственников. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю (-ям) собственников управляющей организацией. В случае если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

Изменение размера платы за содержание и ремонт в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ «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» № 491 от 13.08.2006 г.

**13. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.**

Управляющая организация в течение 3 рабочих дней обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещение, в течение установленного срока информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, вправе проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, принявшие помещения, вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем 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.

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

Договор управления по результатам конкурса заключается сроком на 3 (три) года.

Договор управления пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ;

* товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего 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 со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

Договор управления может быть прекращен до истечения срока его действия:

* при ликвидации управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
* на основании решения общего собрания собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора, принято решение об изменении способа управления или о выборе иной управляющей организации.

По требованию собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если управляющей организацией в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном договором управления размере.

В случае прекращения у собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

**15. Проект договора управления многоквартирным домом.**

Проект договора управления многоквартирным домом представлен в *приложении 4*.

**16. Иное.**

Предоставление настоящей конкурсной документации, прием и рассмотрение заявок на участие в конкурсе, проведение конкурса осуществляется согласно разделам V-VIII Правил.