|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2к постановлению администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области от 18.07.2023 № 149 -п |
|  |  |
|  |  |

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами по адресу: Оренбургская область, Пономаревский район, с.Пономаревка, ул.Зверева, д.2, Зверева, д.4, Зверева, д.6, Зверева, д.10, Коммунистическая, д.2, Советская, д.2, Советская, д.4, Советская, д.5, Советская, д.6, Советская, д.7, Советская, д.8, Советская, д.10

Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка

2023г.

**Конкурсная документация**

**открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

 Конкурс проводится на основании п.4 ст. 161 ЖК РФ, постановления администрации МО Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» от 18.07.2023 № 149-п, в соответствии постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Объектом конкурса является общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах по адресу:

Лот № 1: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева,д.2;

Лот № 2: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева,д.4;

Лот № 3: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева,д.6;

Лот № 4: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул.Зверева, д.10;

Лот № 5: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Коммунистическая, д.2;

Лот № 6: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.4;

Лот № 7: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.5;

Лот № 8: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.6;

Лот № 9: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.7;

Лот № 10: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.8;

Лот № 11: Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.10.

Предметом конкурса является право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении объекта конкурса.

**1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса:** Приложения № 1.1. - 1.11. к конкурсной документации.

**2. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:**

**Получатель:** Финансовый отдел администрации Пономаревского района Оренбургской области (Администрация муниципального образования Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области)

лицевой счет 05533018000

ИНН 5641004982

КПП 564101001

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ОРЕНБУРГ БАНКА РОССИИ//УФК по Оренбургской области, г Оренбург

БИК: 015354008

Расч.счет: 03232643536384225300

Кор.счет/ЕКС: 40102810545370000045

  Назначение платежа: обеспечение заявки на участие в конкурсе по выбору управляющей организации (извещение о торгах на сайте torgi.gov.ru № \_\_\_\_\_\_\_\_, Лот № \_\_)

**3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров:** указан в извещении о проведении конкурса.

**4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса:** указаны в Приложениях № 2.1. - 2.11. к конкурсной документации.

**5.Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги:** ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**6. Требования к участникам конкурса, установленные пунктом 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75:**

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. 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.

**7. Форма заявки на участие в конкурсе** (Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом): указана в Приложении №3 к конкурсной документации.

**8. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе:** указана в Приложении № 4 к конкурсной документации.

**9. Срок, в течение которого победитель конкурса (единственный участник конкурса и др.) должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств:**

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 **Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75**, 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.

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

**11. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств**: составляет не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

**12. Размер представления 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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № лота | Адрес дома | **Размер представления обеспечения исполнения обязательств (руб.)** |
| 1 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева, д.2 | 23019,11 |
| 2 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева, д.4 | 42090,94 |
| 3 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева, д.6 | 56097,54 |
| 4 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Зверева, д. 10 | 60005,44 |
| 5 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Коммунистическая, д.2 | 28147,70 |
| 6 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.4 | 31934,61 |
| 7 | Оренбургская область, Пономаревский район,с. Пономаревка, ул. Советская, д.5 | 33852,93 |
| 8 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.6 | 24959,58 |
| 9 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.7 | 30342,16 |
| 10 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.8 | 24710,51 |
| 11 | Оренбургская область, Пономаревский район, с. Пономаревка, ул. Советская, д.10 | 19126,88 |

**Срок представления 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 составляет: 10 рабочих дней.

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.

**13. 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 случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения имеют право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги в порядке, установленном *Правилами 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, превышающим установленную продолжительность*, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

**14. 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,** которые предусматривают:

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

- право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

**15. Срок действия договоров управления многоквартирным домом, условия продления срока действия договоров управления многоквартирным домом на 3 месяца:**

Срок действия договора управления многоквартирным домом: **3 года.**

Срок действия договора управления продлевается на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**16. Проекты договоров управления многоквартирными домами:** приведены в Приложениях № 5.1. - 5.11. к настоящей конкурсной документации.

**18. Приложения к конкурсной документации:**

Приложения № 1.1. - 1.11. – Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Приложения № 2.1. - 2.11.– Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Приложение № 3 – Форма заявки на участие в конкурсе (Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом).

Приложение № 4 – Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе.

Приложения № 5.1.- 5.11. – Проекты договоров управления многоквартирными домами.