

Замечания и предложения, поступающие по данному проекту, просим направлять в письменном виде в Администрацию МО «Николаевский район» Ульяновской области по адресу: 433810 Ульяновская область р.п. Николаевка, пл. Ленина, 1 или в электронном виде по адресу delpravo@mail.ru, тел.: 2-17-44, ответственное должностное лицо Аргуткина Е.А. в срок до 05.04.2024 года.

ПРОЕКТ от 04 марта 2024 года

Об организации проведения
открытых конкурсов по отбору
управляющей организации, для
управления многоквартирными домами

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, 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», руководствуясь Уставом муниципального образования «Николаевский район», п о с т а н о в л я е т:

1. Организатором открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - конкурс) является Администрация муниципального образования «Николаевский район».

2. Функции по проведению конкурса от имени организатора конкурса в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, 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» (далее - Правила), выполняет отдел топливно-энергетических ресурсов и жилищно-коммунального хозяйства.

3. Отдел топливно-энергетических ресурсов и жилищно-коммунального хозяйства выполняет следующие функции по проведению конкурса:

3.1. Осуществляет подготовку заявок на проведение конкурсов и в следующих случаях:

- если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

- если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов;

- если все помещения в многоквартирном доме находятся в собственности муниципального образования «Николаевский район»;

- если прекращено действие лицензии управляющей организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами, или если лицензия такой организации аннулирована.

3.2. Определяет многоквартирные дома, в отношении которых проводится конкурс (далее - объект конкурса).

3.3. Формирует лоты, входящие в состав конкурса.

3.4. Определяет условия конкурса и их изменения. Утверждает конкурсную документацию.

3.5. Устанавливает размер и срок внесения собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме, а также лицами, указанными в статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - собственники помещений), платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Утверждает акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (в соответствии с приложением № 1 к Правилам).

3.7. Устанавливает и утверждает перечень работ и услуг в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.8. Определяет в соответствии с перечнем работ и услуг расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

3.9. Определяет порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров.

3.10. Определяет размер предоставления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления объектом конкурса, заключенным по результатам конкурса, в том числе в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу объекта конкурса.

3.11. Определяет существенные условия договора управления объектом конкурса (многоквартирным домом), готовит соответствующий проект договора.

3.12. Определяет требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, заключенному по результатам конкурса, предусматривающие, что указанные обстоятельства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.13. Определяет порядок оплаты собственниками помещений 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 помещений оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.14. Определяет формы и способы осуществления собственниками помещений контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающие:

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

б) право собственника 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.

3.15. За 20 дней до размещения извещения о проведении конкурса и конкурсной документации направляет в Совет депутатов муниципального образования «Николаевский район» запрос о делегировании депутатов (не более двух) в состав конкурсной комиссии.

3.16. Разъясняет конкурсную документацию.

3.17. Обеспечивает учет поступлений средств на указанный в конкурсной документации банковский счет, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, от претендентов, представивших заявки на участие в конкурсе.

3.18. Обеспечивает возврат средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в сроки и в случаях, установленных Правилами.

3.19. Готовит и утверждает протоколы конкурса, осуществляет хранение протоколов и документации конкурса (в соответствии с приложением № 8 к Правилам).

3.20. Определяет срок начала выполнения участником конкурса, признанным победителем конкурса, возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений и управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом.

3.21. Осуществляет размещение информации и документов, подлежащих такому размещению в соответствии с требованиями действующего законодательства, на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

3.22. Определяет место предоставления конкурсных заявок, дату и время окончания приема конкурсных заявок, заседаний конкурсной комиссии по вскрытию конвертов с заявками на участие в конкурсе, комиссии по проведению конкурса.

3.23. Уведомляет членов конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами о месте, дате и времени проведения заседания комиссии.

3.24. Не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе уведомляют о дате проведения конкурса:

- всех собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте Администрации муниципального образования «Николаевский район»;

- всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте Администрации муниципального образования «Николаевский район».

3.25. В течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляют всех собственников помещений, а также всех лиц, принявших помещения, о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в местах, определенных пунктом 3.25 настоящего Постановления.

4. Создать конкурсную комиссию (далее – Комиссия) для проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

5. Утвердить:

5.1. Состав конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (Приложение № 1).

5.2. Положение о порядке работы конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории МО «Николаевский район» Ульяновской области (Приложение № 2).

6. Установить, что Комиссия создается на время проведения конкурсов по отбору управляющих организаций, но не более чем на два года.

7. Постановление Администрации муниципального образования «Николаевский район» от 03.02.2021 № 68 «О создании конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами», признать утратившим силу.

8. Настоящее постановление вступает в силу после его подписания.

Глава Администрации
муниципального образования
«Николаевский район»

О. А. Аблязова

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к постановлению Администрации
муниципального образования
«Николаевский район»

**Состав конкурсной комиссии по отбору
управляющей организации для управления многоквартирными домами,
расположенными на территории муниципального образования
«Николаевское городское поселение» Николаевского района
Ульяновской области**

Председатель комиссии:

Махалина Е.В. – Исполняющий обязанности Первого Заместителя Главы Администрации муниципального образования «Николаевский район»

Заместитель председателя комиссии:

Суркова Е.П. – начальник отдела топливно-энергетических ресурсов и жилищно-коммунального хозяйства Управления топливно-энергетических ресурсов, жилищно-коммунального хозяйства, строительства и дорожной деятельности Администрации муниципального образования «Николаевский район»

Секретарь комиссии:

Киндяшова А.В. – главный специалист-эксперт отдела топливно-энергетических ресурсов и жилищно-коммунального хозяйства Управления топливно-энергетических ресурсов, жилищно-коммунального хозяйства, строительства и дорожной деятельности Администрации муниципального образования «Николаевский район»

Члены комиссии:

Аргуткина Е.А. – начальник правового отдела Администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области

Гордеева Н.А. – начальник отдела по вопросам городского поселения Администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области

Романов В.Е. – депутат Совета Депутатов МО Николаевское городское поселение (по согласованию)

Булгаков А.А. – депутат Совета Депутатов МО Николаевское городское поселение (по согласованию)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к постановлению Администрации

**Положение конкурсной комиссии по отбору
управляющей организации для управления многоквартирными домами,
расположенными на территории муниципального образования
«Николаевский район» Ульяновской области**

1. Общие положения

1.1. Положение о конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами (далее - Положение) разработано в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и устанавливает основы деятельности, задачи и порядок работы конкурсной комиссии по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом (далее - Комиссия).

1.2. В своей деятельности Комиссия руководствуется нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила проведения конкурса), настоящим Положением, правовыми актами организатора конкурса, принятыми в соответствии с его компетенцией.

2. Задачи и функции Комиссии

2.1. Основными задачами Конкурсной комиссии являются:

2.1.1. проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования Николаевское городское поселение (далее - конкурс), в случаях:

- если в течение 6 месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

-если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- в течение 20 дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

- если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов;

- если все помещения в многоквартирном доме находятся в собственности муниципального образования «Николаевское городское поселение» или муниципального образования «Николаевский район»;

- если прекращено действие лицензии управляющей организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами, или если лицензия такой организации аннулирована.

2.1.2. Рассмотрение заявок претендентов, подавших заявки на участие в конкурсе (далее - претенденты), на участие в конкурсе.

2.1.3. Сопоставление заявок претендентов на предмет их соответствия конкурсной документации.

2.1.4. Проверка соответствия претендентов требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

2.1.5. Принятие решений о допуске претендента к участию в конкурсе.

2.2. В случае установления фактов несоответствия претендента, а также участника конкурса требованиям, установленным конкурсной документацией, Комиссия отстраняет претендента, участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

2.3. Решение Комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе претендента либо об отстранении участника конкурса от участия в конкурсе может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Организация деятельности Комиссии

3.1. Комиссия осуществляет свою работу в форме заседаний, которые проходят в месте, в соответствии с датой и временем, определенном организатором конкурса и указанными в извещении о проведении конкурса.

3.2. Руководство заседаниями Комиссии осуществляет председатель, в его отсутствии – назначенный им заместитель.

3.3. Комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член Комиссии имеет 1 голос.

3.4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов членов Комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем комиссии.

3.5. Решения Комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены Комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускаются заполнение протоколов карандашом и внесение в них исправлений.

3.6. Членами Комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса (в том числе лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) -

физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления указанных лиц последние незамедлительно исключаются из состава Комиссии.

3.7. На заседаниях Комиссии могут присутствовать представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, представители общественных объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), а также претенденты, участники конкурса или их представители, представители средств массовой информации. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.

Пояснительная записка

Нормативный правовой акт - проект постановления Администрации муниципального образования «Николаевский район» Ульяновской области «Об организации проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации, для управления многоквартирными домами» разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящий проект постановления предусматривает процедуру проведения конкурса по определению управляющей компании, для многоквартирных домов, которые не определились со способом управления домом. Конкурс проводится согласно постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».