



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТУАПСИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.10.2026

№ 4135

г. Туапсе

**О проведении открытого конкурса по отбору
управляющей организации для управления
многоквартирным домом, расположенным
по адресу: Краснодарский край,
Туапсинский муниципальный округ,
с. Кривенковское, ул. Спорная, д. 44**

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», с пунктом 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» п о с т а н о в л я ю:

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ, с. Кривенковское, ул. Спорная, д. 44.

2. Утвердить конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Разместить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и конкурсную документацию по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на официальном сайте Российской Федерации в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Туапсинского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

6. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности главы
Туапсинского муниципального округа



Д.А. Кириченко

Приложение

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации
муниципального образования
Туапсинский муниципальный округ
Краснодарского края
от 19.10.2026 № 4135

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
по отбору управляющей организации на право
заключения договора управления
многоквартирным домом

1. Термины и определения

«Конкурс» - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока;

«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 или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

«организатор конкурса» – администрация Туапсинского муниципального округа;

«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.

2. Общие положения

2.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с частью 4.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.2. Конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.3. Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

2.4. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет.

2.5. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений.

3. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указан в приложении 1 к конкурсной документации.

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

Получатель – Управление ЖКХ и ТЭК администрации Туапсинского муниципального округа

Номер счета получателя – 03232643035550003200

Лицевой счет получателя – 053ИЧЦ7000

ИНН получателя - 2365026548 КПП получателя – 236501001

Банк получателя – ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России//УФК по Нижегородской области, г. Нижний Новгород БИК - 012202102

Номер корреспондентского счета банка – 40102810745370000024

Назначение платежа: обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ, с. Кривенковское, ул. Спорная, д. 44.

5. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса

5.1. Осмотры заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса проводятся 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.

5.2. Цель осмотра - предоставление претендентам возможности оценить физическое состояние дома и объема, связанных с его содержанием и ремонтом работ.

5.3. В назначенные дату и время проведения осмотров претендентам и заинтересованным лицам необходимо прибыть в администрацию Туапсинского муниципального округа по адресу: г. Туапсе, ул. Победы, д. 17 каб. 10 на своем

транспортном средстве.

5.4. В указанном в пункте 5.3 месте будет сформирована группа по проведению осмотра в составе претендента (заинтересованного лица), ответственного лица от организатора конкурса, специалистов организации, в управлении которой, на момент проведения конкурса, находится многоквартирный дом.

5.5. Во время осмотра претендентам (заинтересованным лицам) будет обеспечен доступ в помещения общего пользования многоквартирного дома, в которых имеются общедомовые коммуникации.

5.6. Результаты осмотра могут быть занесены претендентами (заинтересованными лицами) в акт осмотра, составленный в произвольной форме, который, по желанию претендента (заинтересованного лица), может быть подписан ответственным лицом от организатора конкурса.

6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указан в приложении 2 к конкурсной документации.

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

Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги: до десятого числа текущего месяца за предыдущий месяц.

8. 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 заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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 заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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.

9. Форма заявки на участие в конкурсе

Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и инструкция по ее заполнению указаны в приложениях 3, 4 конкурсной документации.

10. Срок, подписания договора управления многоквартирным домом

Победитель конкурса (единственный участник конкурса; участник конкурса, сделавший предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения; участник конкурса,

предложивший одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавший заявку на участие в конкурсе следующем после победителя конкурса) в течении 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, необходимые для ликвидации последствий обстоятельств непреодолимой силы, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

Указанные работы и услуги управляющая компания выполняет без решения собственников и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в едином платежном документе отдельной строкой и производится собственником.

12. Срок начала выполнения обязательств управляющей организацией

Срок начала выполнения управляющей организацией, возникших по результатам конкурса обязательств, составляет не более 30 дней с даты подписания собственником 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.

13. Предоставление обеспечения исполнения обязательств по договору

Размер предоставления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления

многоквартирным домом, расположенным по адресу: Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ, с. Кривенковское, ул. Спорная, д. 44, в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу составит 49748 (сорок девять тысяч семьсот сорок восемь) рублей 94 копейки.

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 составляет 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

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.

14. Порядок заключения договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса

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 направляет подписанный им проект договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный в информационной карте конкурсной документации, не представил организатору конкурса подписанные им проекты договоров 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 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 конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее

предложение 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 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.

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. Проект договора управления многоквартирным домом – приложение 5 конкурсной документации.

15. 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 жилого помещения в порядке, установленном правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

16. Формы и способы осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом

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 предусматривают:

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

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения в многоквартирном доме, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с 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, размещенном на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в помещении управляющей организации.

17. Срок действия договора управления многоквартирным домом, условия продления срока действия договора управления многоквартирным домом

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 3 года 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 настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

18. Приложения к конкурсной документации

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса - приложение 1.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса – приложение 2.

Форма заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом – приложение 3.

Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом – приложение 4.

Проект договора управления многоквартирным домом – приложение 5.

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа

Д.В. Дацишин

Приложение 1
к конкурсной документации
по отбору управляющей
организации на право
заключения договора
управления многоквартирным
домом

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Краснодарский край, Туапсинский муниципальный округ, с. Кривенковское, ул. Спорная, д. 44
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 23:33:1202003:344
3. Серия, тип постройки информация отсутствует
4. Год постройки 1988
5. Степень износа по данным государственного технического учета 18% по состоянию на 02.02.1997г.
6. Степень фактического износа информация отсутствует
7. Год последнего капитального ремонта не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует
9. Количество этажей 3
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа отсутствует
12. Наличие мансарды отсутствует
13. Наличие мезонина отсутствует
14. Количество квартир 18
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества отсутствуют
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания отсутствует
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) отсутствуют
18. Строительный объем 3452 куб.м
19. Площадь
 - 1) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 964,7 кв.м
 - 2) жилых помещений (общая площадь квартир) 892,7 кв.м

3) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **152,2 кв.м**

4) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **- кв.м**

20. Количество лестниц **6 шт**

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **72 кв.м**

22. Уборочная площадь общих коридоров **- кв.м**

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) **- кв.м**

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **1434 кв.м**

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

отсутствует

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1	Фундамент	бетонные блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3	Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4	Перекрытия		
	чердачные	железобетонные	удовлетворительное
	междуэтажные	железобетонные	удовлетворительное
	подвальные	железобетонные	удовлетворительное
5	Крыша	шифер по деревянной обрешетке	удовлетворительное
6	Полы	дощатые по деревянным лагам	удовлетворительное
7	Проемы		
	окна	двойные створные	удовлетворительное
	двери	филенчатые	удовлетворительное
8	Отделка		
	внутренняя	штукатурка, побелка	удовлетворительное
	наружная	кирпич под расшивку	удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	электроплиты	нет	
	телефонные сети и оборудование	нет	
	сигнализация	нет	
	мусоропровод	нет	
	лифт	нет	
	вентиляция	естественная	удовлетворительное

1	2	3	4
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	центральное	удовлетворительное
	холодное водоснабжение	центральное	удовлетворительное
	горячее водоснабжение	центральное	
	водоотведение	центральное	удовлетворительное
	газоснабжение	газовый балон	удовлетворительное
	отопление (от внешних котельных)	от групповой котельной	удовлетворительное
	отопление (от домовой котельной)		
	печи	нет	
	калориферы	нет	
	АГВ	нет	

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа

Д.В. Дацишин

Приложение 2
к конкурсной документации
по отбору управляющей
организации на право
заключения договора
управления многоквартирным
домом

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме,
являющегося объектом конкурса

№	Наименование работ	Периодичность, в год
1	2	3
1	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2
2	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	2
3	Осмотр деревянных покрытий, полов	2
4	Осмотр железобетонных перекрытий	2
5	Осмотр внутренней отделки стен	2
6	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2
7	Осмотр всех элементов стальных кровель, водостоков	2
8	Промывка участка водопровода	1
9	Проверка исправности канализационных вытяжек	2
10	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2
11	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2
12	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1
13	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1
14	Замеры сопротивления изоляции проводов	1
15	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2
16	Регулировка и наладка систем отопления	1
17	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	1
18	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1
19	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	1
20	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1
21	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	3
22	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением	99
23	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	24

24	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	2
25	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2
26	Мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования	2
27	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2
28	Мытье и протирка труднодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2
29	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	1
30	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	2
31	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	2
32	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	2
33	Обметание пыли с потолков	1
34	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 2 класса	24
35	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 2 класса	1
36	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 2 класса от наледи без обработки противогололедными реагентами	1
37	Очистка кровли от мусора, листьев	2
38	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	21
39	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	31
40	Очистка металлической решетки и приемка (в теплый период)	1
41	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	2
42	Дератизация чердаков и подвалов с применением геляцина	2
43	Дезинсекция подвалов	2

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа

Д.В. Дацишин

Приложение 3
к конкурсной документации
по отбору управляющей
организации на право
заключения договора
управления многоквартирным
домом

ЗАЯВКА
на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом
по адресу _____

1. Заявление об участии в конкурсе

_____,
(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации или Ф.И.О.
физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

_____,
(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя,
номер телефона)

заявляет об участии в открытом конкурсе по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

_____.
(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесённые в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе,
просим вернуть на счёт: _____.
(реквизиты банковского счёта)

2. Предложения претендента по условиям
договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом
способа 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 коммунальные услуги)

Внесение 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 предлагаю осуществлять на счёт:

(реквизиты банковского счёта претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для
юридического лица), выписка из Единого государственного реестра
индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

_____;

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным конкурсной документацией:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утверждённый бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

Настоящей заявкой

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

организации или Ф.И.О. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

(должность, Ф.И.О. руководителя организации или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

(подпись)

(Ф.И.О.)

«__» _____ 20__ г. М.П.

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа

Д.В. Дацишин

Приложение 4
к конкурсной документации
по отбору управляющей
организации на право
заключения договора
управления многоквартирным
домом

ИНСТРУКЦИЯ
по заполнению заявки на участие
в открытом конкурсе по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом

1. Заявка, вся корреспонденция и документация, связанная с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке.
2. Каждый претендент вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.
3. Претендент несёт все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе.
4. Претендент обязан изучить конкурсную документацию. Представление неполной информации, требуемой конкурсной документацией, представление недостоверных сведений или подача заявки, не отвечающей требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом» и конкурсной документации, является основанием к отклонению его заявки.
5. Заявка оформляется в письменной форме. Претенденту по его требованию выдаётся расписка в получении конверта с заявкой с указанием даты и времени его получения.
6. Претендент помещает заявку в запечатанный конверт. На конверте должно быть указано: наименование предмета конкурса; слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ до _____ часов _____ 20__ г.» с указанием времени и даты вскрытия конвертов, установленных конкурсной документацией.
7. Срок поступления заявки определяется по дате и времени регистрации, указываемых в расписке в получении конверта.
8. Конкурсная заявка по форме, установленной конкурсной документацией, должна быть подписана лицом, имеющим полномочия для её подписания от имени участника размещения заказа, и заверена печатью (в случае её наличия). Использование факсимиле недопустимо, в противном случае такие документы считаются не имеющими юридической силы.
9. Все документы, входящие в состав заявки, 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).

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом: «копия верна», должность, подпись с расшифровкой, печать.

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 синими, чёрными или фиолетовыми чернилами.

10. Все страницы заявки, в которые внесены дополнения или поправки, должны быть подписаны лицом, подписавшим заявку, и заверены печатью (в случае её наличия).

11. Заявка, подготовленная претендентом, должна быть оформлена по форме согласно приложения 3 к конкурсной документации.

12. Претендент представляет в составе своей конкурсной заявки финансовое обеспечение в размере 5% от месячного размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилья. Обеспечение конкурсной заявки не возвращается участнику конкурса в случае если участник конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления и обеспечение исполнения обязательств.

13. Заявку и документы, приложенные к заявке, представлять в виде одного тома, прошитого нитью (бечёвкой), скреплённого печатью претендента и подписью уполномоченного лица претендента, с указанием на обороте последнего листа заявки количества листов.

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа



Д.В. Дацишин

Приложение 5
к конкурсной документации
по отбору управляющей
организации на право
заключения договора
управления многоквартирным
домом

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом
по адресу _____

« ____ » _____ 20__ г.

г. Туапсе

Управляющая организация _____, в лице _____, действующего на основании _____ и лицензии № ____ от _____ на управление многоквартирными домами, с одной стороны, и

Собственник помещения _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», владеющий на праве собственности квартирой (помещением) № ____ в многоквартирном доме по адресу: _____, согласно _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем:

Раздел I
Общие положения

1. Настоящий договор заключён в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом» на основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № ____ от _____ 20__ г.

2. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются:

Жилищным кодексом Российской Федерации; постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления муниципального образования.

3. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально - бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Состав общего имущества определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния Многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перечень общего имущества в многоквартирном доме установлен в приложении 1 к настоящему договору.

4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

на системах горячего и холодного водоснабжения (при наличии) – отсекающая арматура (первый вентиль);

на системе канализации (при наличии) – плоскость раструба тройника;

по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по газоснабжению (при наличии) – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Раздел II

Предмет договора

Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (далее – услуги и работы), предоставлять коммунальные услуги Собственнику в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Раздел III

Обязанности Сторон

1. Управляющая организация обязана:

предоставлять (обеспечить предоставление) Собственнику услуги и работы в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложению 2 к настоящему договору;

предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе, соблюдать правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

оказывать иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;

соблюдать требования части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части размещения информации в системе ГИС ЖКХ.

2. Собственник обязан:

своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

обеспечить доступ в занимаемые помещения представителей управляющей организации, органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, иных лиц для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых эксплуатационных и ремонтных работ;

выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего договора и предусмотренные действующим законодательством;

Обязательства могут быть изменены Сторонами 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 настоящем договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменён пропорционально объёмам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Раздел IV Права Сторон

1. Управляющая организация имеет право:

приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

производить осмотры (в том числе с представителями органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны) состояния инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, предварительно поставив его в известность о дате и времени осуществления осмотра;

выполнять услуги и работы по настоящему договору самостоятельно в полном объёме или частично с привлечением третьих лиц;

иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник имеет право:

на своевременное и качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг законодательством Российской Федерации;

требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при оказании их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

производить сверку расчётов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя);

на информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, их потребительских качествах, о выполнении договорных обязательств, а также иную информацию, связанную с управлением Многоквартирным домом;

устанавливать приборы учёта потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов;

в установленном законодательством порядке требовать возмещения вреда, причинённого по вине управляющей организации;

иные права, предусмотренные действующим законодательством.

Раздел V Порядок расчётов

1. Перечень работ и услуг по настоящему договору определяется исходя из стоимости вышеуказанных работ и услуг, рассчитанной на 1 кв.м общей

площади помещения Собственника в размере _____ руб. для данного типа помещения в месяц.

2. Оплата услуг производится ежемесячно на основании платежных документов, представленных управляющей организацией, не позднее десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

3. Материальные затраты, связанные с выполнением управляющей организацией не оговорённых условиями настоящего договора видов работ и не входящих в перечень работ по текущему ремонту, в том числе возникших по объективным причинам, происшедшими не по вине управляющей организации, оплачиваются Собственником дополнительно по ценам, установленным управляющей организацией.

4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Раздел VI

Контроль за деятельностью управляющей организации

Собственник осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору способами, которые предусматривают:

обязанность управляющей организации представлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право Собственника за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора 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 отчётом управляющей организации о выполнении настоящего договора, 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.

Раздел VII

Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, сделавшие невозможным их выполнение;

невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причинённый Собственнику своими виновными действиями.

4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам управляющей организации.

5. Собственник несёт ответственность за причинение вреда третьим лицам, в случае если в период его отсутствия не было доступа в его помещение для устранения аварийной ситуации.

6. Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего договора путём переговоров.

7. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел VIII

Порядок расторжения договора

1. Изменение и расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

2. При расторжении договора Стороны производят взаиморасчёты, управляющая организация совместно с уполномоченным представителем Собственника, который будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем, составляет двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме и передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества (в том числе оформленные в период договорных отношений) Собственнику либо его уполномоченному представителю.

Раздел IX

Срок действия договора

1. Настоящий договор заключается сроком на три года. Договор вступает в силу с _____ 20__ г. и действует по _____ 20__ г.

2. Срок действия договора может быть продлён на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьёй 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 3 года после заключения договора 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, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Условия настоящего договора установлены одинаковыми для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Раздел X Приложения

Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме - приложение 1.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса – приложение 2.

Раздел XI Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа



Д.В. Дацишин

Приложение 1
к проекту договора управления
многоквартирным домом
по адресу _____

ПЕРЕЧЕНЬ
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

Адрес	ПЕРЕЧЕНЬ общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
1	2

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа



Д.В. Дацишин

Приложение 2
к проекту договора управления
многоквартирным домом
по адресу _____

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу _____

Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей в год)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	4

Начальник управления ЖКХ и ТЭК
администрации Туапсинского
муниципального округа



Д.В. Дацишин