**Правила проведения открытого конкурса по управлению МКД**

Необходимость, порядок и сроки проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании для управления многоквартирными домами регламентированы Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. О правилах проведения и процедуре конкурса и поговорим. Общие положения Основанием для проведения открытого конкурса служит ст. 162 ЖК РФ. При этом следует помнить, что собственники помещений в МКД правомерны провести собрание по выбору способа управления своим домом до и во время проведения открытого конкурса, пока не объявят его победителя. Участником конкурса может стать ИП или юридическое лицо. Предметом конкурса выступает право заключения договора управления МКД. Объектом торгов является стоимость обязательных и дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Победителем открытого конкурса станет та управляющая компания, которая за указанный организатором размер платы предложит наибольший объём работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Здесь нужно отметить, что согласно последним изменениям в Правилах проведения открытого конкурса по выбору УК, закреплённым в Постановлении Правительства РФ от 04.03.2015 № 191, в конкурсной документации должен содержаться список дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту с требованиями к объёмам, качеству и периодичности их выполнения. Организатор конкурса самостоятельно определяет расчётную стоимость каждой дополнительной работы и услуги. Как управлять многоквартирными домами-новостройками 19842 2 Основания для проведения открытого конкурса Открытый конкурс по выбору управляющей компании для управления МКД проводится, если: собственники помещений в МКД не выбрали способ управления своим домом из-за того, что: Не проводилось собрание жильцов по этому вопросу. Собрание проводилось и решение жильцов принято, но не реализовано. По прошествии 2 месяцев с момента вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся собрания жильцов повторное не проводилось или проводилось, но решение на нем не было принято. принятое решение жильцов о способе управления МКД не реализовано из-за того, что: Большинство жильцов МКД не заключило договоры по ст. 164 ЖК РФ. Жильцы не отправили в соответствующий орган документы, необходимые для государственной регистрации специального потребительского кооператива. Не заключены договоры управления по ст. 162 ЖК РФ. Построен новый МКД и выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию. Порядок проведения открытого конкурса Если открытый конкурс проводится в отношении новостройки, то, согласно ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, в течение 20 дней с момента выдачи разрешения на ввод её в эксплуатацию орган местного самоуправления размещает информацию о его проведении на официальном сайте. В течение 40 дней со дня информирования о торгах организатор проводит конкурс. В течение 10 дней с момента проведения открытого конкурса орган местного самоуправления извещает всех жильцов о его результатах и об условиях договора управления МКД. Жильцы должны заключить данный договор с избранной управляющей компанией. Договор управления заключается индивидуально с каждым жильцом. Собственники помещений выступают стороной заключаемого договора, если они составляют свыше 50% от общего числа жильцов МКД. Также открытый конкурс по выбору управляющей компании проводится, если у предыдущей управляющей компании решением суда аннулирована лицензия на основании рассмотрения заявления органа ГЖН. Согласно ч. 4 ст. 200 Жилищного кодекса, в 15-дневный срок со дня получения уведомления от органа ГЖН об аннулировании лицензии орган местного самоуправления созывает собрание жильцов МКД для решения вопроса о выборе способа управления. Если на общем собрании не принято решение, или оно не проведено, или не набрался кворум, то проводится открытый конкурс. Инструкция по проведению ОСС в форме очно-заочного голосования 306270 12 Организация проведения открытого конкурса Организатор открытого конкурса за 5 рабочих дней до информирования о его проведении должен определить состав и порядок работы конкурсной комиссии, создать её и назначить председателя, а также утвердить протокол. Организатор конкурса может одновременно создать несколько постоянно действующих комиссий, которым выдаются полномочия сроком на 2 года. В извещении о проведении конкурса содержатся: основание со ссылкой на нормативные правовые акты; название и реквизиты организатора; характеристика конкурсного объекта; перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту; размер платы за содержание и ремонт общего имущества; перечень коммунальных услуг, предоставляемых УК; адрес официального сайта; срок, место и порядок предоставления конкурсной документации и заявок на участие; место, дата и время рассмотрения заявок и вскрытия конвертов с заявками; место, дата и время проведения конкурса; размер обеспечения заявки на участие в конкурсе. Не позднее чем за 25 дней до начала вскрытия конвертов с заявками от участников организатор открытого конкурса должен оповестить о дате его проведения: всех собственников и нанимателей помещений в МКД; всех принявших помещения от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию по передаточному акту или другому документу о передаче. Для того, чтобы стать участником открытого конкурса, нужно подать заявку по форме. Срок подачи заявок составляет 25 дней. Приём заявок прекращается непосредственно перед началом вскрытия конвертов. Заявка на участие в конкурсе содержит: сведения и документы об участнике: Название, организационно-правовую форму, юридический и почтовый адрес, выписку из ЕГРЮЛ — для юридического лица. ФИО, паспортные данные, место регистрации, выписку из ЕГРИП — для ИП. номер телефона; документ, подтверждающий правомочность участника на осуществление действий от имени юридического лица или ИП; реквизиты банковского счета; документы (заверенные копии), подтверждающие соответствие участника установленным конкурсным требованиям: О внесении средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. О соответствии участника требованию, установленному пп. 1 п. 15 настоящих Правил. Бухгалтерского баланса за последний отчётный период. реквизиты банковского счёта для внесения собственниками и нанимателями помещений в МКД платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. Заключение договора управления многоквартирным домом Победитель открытого конкурса в течение 10 рабочих дней с момента утверждения протокола конкурса предоставляет организатору подписанный им проект договора управления МКД. А в течение 20 дней с этого же момента он должен передать подписанные им проекты договора управления МКД жильцам для подписания указанных документов с их стороны. Если победитель не осуществит этот алгоритм действий в указанный срок, то будет считаться уклонившимся от заключения договора управления МКД. Основные условия договора управления МКД 50915 5 В таком случае шанс стать победителем предоставляется другому участнику конкурса с наибольшим после победителя объёмом предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД за назначенную организатором плату. Если и этот участник за указанный период времени не успеет предоставить подписанный договор управления, то организатор вправе через суд заставить его выполнить свои обязательства. Если победитель является единственным участником конкурса, то в случае его уклонения от своих прямых обязанностей, организатор вправе через суд заставить его заключить договор управления МКД или, в противном случае, взыскать с него возмещение убытков.