



# **ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ КОНКУРСНОГО ОТБОРА ПОДРЯДЧИКОВ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ**

## **1. Общие положения**

1.1. Примерное положение о порядке конкурсного отбора подрядчиков на обслуживание (содержание и ремонт) домов государственного и муниципального жилищных фондов (в дальнейшем именуемое Примерное положение) разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», а также во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов».

1.2. Примерное положение определяет порядок организации и проведения конкурса подрядчиков любой организационно-правовой формы (в дальнейшем - подрядчик) на право заключения договора на обслуживание домов государственного и муниципального жилищных фондов в целях обеспечения собственником надлежащей эксплуатации жилых домов.

1.3. На конкурсной основе осуществляется отбор подрядчиков как на выполнение всего комплекса работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, так и отдельных их видов.

1.4. Отбор подрядчиков для выполнения указанных работ и услуг производится на основе открытого конкурса.

1.5. Переход на конкурсный принцип отбора подрядчиков для выполнения работ по содержанию, эксплуатации и ремонту жилищного фонда надо осуществлять последовательно с доведением доли государственного и муниципального жилищного фонда, обслуживаемого на конкурсной основе, к концу 1996 г. - до 10 %, к концу 1998 г. - до 60 %, к концу 1998 г. - до 60 %, к концу 2000 г. - до 100 %. При этом обслуживание вновь построенного



жилья государственного или муниципального жилищного фонда будет осуществляться только на конкурсной основе.

## **2. Порядок организации и проведения конкурса**

2.1. Для организации и проведения конкурсов на право заключения договоров на обслуживание жилых домов государственного или муниципального жилищных фондов органы местного самоуправления устанавливают требования к качеству содержания и ремонта жилых домов на основании минимальных стандартов качества, установленных субъектами Российской Федерации, а также определяют предельную стоимость вышеуказанных работ.

2.2. Решение о проведении конкурса принимаются либо собственником жилищного фонда, либо службой «Заказчика» или управляющей компанией (в дальнейшем - организатор конкурса).

2.3. Для организации и проведения конкурса организатор конкурса:

до объявления о его проведении организует, при необходимости совместно с государственной жилищной инспекцией, обследование и составляет акт технического состояния жилищного фонда, выставяемого на конкурс, с указанием всех имеющихся недостатков и рекомендуемых сроков их устранения;

извещает потенциальных участников конкурса через средства массовой информации не менее, чем за 30 дней, о дне, часе и месте его проведения;

разрабатывает форму заявки на участие в конкурсе и представляет ее потенциальному участнику.

2.4. Информационное сообщение должно включать в себя следующие сведения:

наименование организатора конкурса;

дату, время и место проведения конкурса;

условия конкурса и критерии выявления победителей;



перечень необходимых документов для участия в конкурсе;

окончательный срок приема заявок на участие в конкурсе;

местонахождение и технико-экономические характеристики жилых домов, по которым проводится конкурс на право заключения договора на обслуживание;

порядок ознакомления с жилыми домами и документацией на них;

срок, на который будет заключаться договор на обслуживание жилых домов;

возможный срок, в пределах которого организатор имеет право отказаться от проведения конкурса.

Организатор конкурса вправе отказаться от его проведения, но не позднее, чем за 30 дней до его проведения, если иное не оговорено в извещении. В случае, когда организатор конкурса отказался от его проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

2.5. Критериями отбора участников конкурса и определения победителя являются:

предлагаемые уровень качества и услуг и предельная стоимость их выполнения, профессиональный опыт, квалификация.

2.6. Для участия в конкурсе каждый потенциальный подрядчик должен подать заявку, которая содержит:

сведения об участнике конкурса (далее по тексту - участник) с указанием юридического адреса и банковских реквизитов;

данные о профессиональном опыте и квалификации участника;

информацию о финансовом состоянии участника.

К заявке прилагаются:

копия лицензии на соответствующий вид деятельности;

копия баланса за год, предшествующий году проведения конкурса, и копия баланса за квартал, предшествующий кварталу проведения конкурса, заверенные налоговой инспекцией;



предложения участника о возможности обеспечения качества и стоимости работ в соответствии с условиями конкурса и критериями выявления победителя. Данные предложения представляются в закрытом виде (в запечатанном конверте с указанием наименования организации или Ф.И.О. физического лица и адреса).

Если участник конкурса на момент его проведения выполняет работы по содержанию и ремонту жилых домов, рекомендуется, по возможности, включать в перечень прилагаемых к заявке документов заключение государственной жилищной инспекции по уровню качества соответствующих работ или услуг, если участник конкурса имел опыт по их выполнению.

По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

2.7. Потенциальному участнику может быть отказано в праве участвовать в конкурсе если:

необходимые документы и материалы не представлены в срок;

до объявленного срока окончания приема заявок им не были устранены отмеченные комиссией недостатки в представленных документах.

2.8. В случае, если на участие в конкурсе будет подана только одна заявка, конкурс считается несостоявшимся.

2.9. Для проведения конкурса организатор формирует комиссию.

В состав комиссии включаются:

представители организатора конкурса;

представитель государственной жилищной инспекции;

представители других органов государственного контроля и надзора;

представитель территориальных органов защиты прав потребителей.



К работе в составе комиссии могут привлекаться эксперты и специалисты по экономическим, финансовым, техническим и другим вопросам по содержанию и ремонту жилых домов, представители общественных организаций защиты прав потребителей.

Комиссия в пятидневный срок должна предварительно проверить наличие требуемых сведений и документов в представляемых заявках и не позднее, чем за три дня до дня проведения конкурса уведомить потенциальных участников:

- о принятии заявки на участие в конкурсе;
- о необходимости предоставления дополнительной информации;
- об отказе в участии в конкурсе, с обоснованием причин.

2.10. В установленный день и час комиссия вскрывает конверты и оглашает предложения участников. При этом могут присутствовать участники или их представители.

После вскрытия конвертов комиссия составляет протокол, в котором регистрирует поступившие предложения участников. К протоколу прилагается список юридических и физических лиц, признанных участниками конкурса, и список, не признанных участниками.

2.11. С каждым участником конкурса проводится собеседование.

Целью собеседования является пояснение и уточнение информации, содержащейся в заявках, а также получение дополнительных сведений об участнике.

Во время собеседования каждый член комиссии заполняет оценочную таблицу, предусматривающую соответствующее число баллов для каждого конкретно пункта элемента заявки.

Предельное количество баллов по каждому из критериев оценки устанавливается исходя из значимости данного показателя.

Оценка участника конкурса по каждому из критериев определяется членами конкурсной комиссии экспертно.



Количество баллов по стоимостному показателю, являющемуся одним из основных критериев оценки, проставляется членами конкурсной комиссии после окончания собеседования со всеми участниками конкурса.

По результатам собеседования со всеми участниками составляется итоговый протокол.

Победителем конкурса признается участник, набравший максимальное число баллов.

2.12. Итоговый протокол содержит следующие данные:

состав комиссии;

перечень участников конкурса;

общее количество баллов, набранное каждым участником;

наименование победителя.

2.13. Конкурс объявляется не состоявшимся, если представитель государственной жилищной инспекции не подписал итоговый протокол, в связи с несогласием с процедурой и итогами его проведения.

2.14. Организатором конкурса и его победителем должен быть подписан договор подряда на обслуживание жилых домов, выставленных на конкурс в срок не позднее двадцати дней после оформления протокола, если иной срок не был указан в извещении.

В договоре подряда должны быть отражены взаимные обязательства сторон:

подрядчик гарантирует уровень качества выполняемых работ и услуг, соответствующий объективным возможностям, созданным заказчиком и несет имущественную ответственность в случае ненадлежащего выполнения или неисполнения предусмотренных договором обязательств по содержанию и ремонту жилых домов;

заказчик гарантирует оплату работ и услуг в соответствии с реально достигнутым уровнем качества.



2.15. Контроль за выполнением условий договора подряда на обслуживание жилых домов осуществляет государственная жилищная инспекция.

2.16. Разработаны формы документов по порядку проведения конкурса:

форма 1 «Информационное сообщение о проведении конкурса на право заключения договора подряда на обслуживание жилых домов»;

форма 2 «Заявка на участие в конкурсе»;

форма 3 «Предложения участника конкурса»;

форма 4 «Протокол регистрации участников конкурса»;

форма 5 «Оценочная таблица»;

форма 6 «Сводная оценочная таблица»;

форма 7 «Итоговый протокол».

### **3. Минимальные стандарты и критерии качества обслуживания жилых домов**

3.1. Минимальные стандарты качества устанавливаются субъектом Российской Федерации в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, исходя из природно-климатических и других местных условий, состояния жилищного фонда (этажности, материала стен, перекрытий и кровли, степени инженерного обустройства, износа), применяемых архитектурно-планировочных решений, состояния коммунальной инженерной инфраструктуры, возможных объемов финансирования и т.д.

3.2. Минимальные стандарты качества рекомендуется разрабатывать на основе следующих примерных критериев качества содержания и ремонта жилищного фонда:

отсутствия повреждений строительных конструкций жилого дома;



содержания инженерных систем жилого дома в соответствии с действующими нормативными требованиями;

соответствия санитарного состояния подъездов, лестничных клеток и маршей, лифтов, подвалов, чердаков, мусоропроводов действующим нормативным требованиям;

соответствия наружного вида здания архитектурно-планировочным решениям;

допустимых единовременных и суммарных перерывов за расчетный период в воду, тепло-, электроснабжении и водоотведении в соответствии с действующими нормативными требованиями, а также развитием и износом основных фондов объектов инженерной инфраструктуры;

состава и свойств холодной и горячей воды в соответствии с установленными органами Госкомсанэпиднадзора России и органами местного самоуправления нормативами;

допустимых отклонений температуры горячей воды в точке разбора от нормативных;

допустимых отклонений от установленного уровня расхода холодной и горячей воды в точке разбора;

допустимых отклонений температуры воздуха в жилых помещениях, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений от нормативного значения;

другие критерии, зависящие от конкретных местных условий.

3.3. Установленные органами местного самоуправления требования по качеству содержания и ремонта жилых домов, разработанные на основании минимальных стандартов качества, являются неотъемлемой частью договора подряда на обслуживание жилых домов, найма жилых помещений, а также обслуживания приватизированного жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ**





# **НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОРГАНИЗАЦИЯМ- ПОДРЯДЧИКАМ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ**

1.1. Настоящие рекомендации определяют порядок предоставления во временное пользование нежилых помещений организациям-подрядчикам любых организационно-правовых форм, осуществляющим обслуживание домов государственного и муниципального жилищных фондов.

1.2. Нежилые помещения предоставляются организациям, получившим право на обслуживание жилых домов в соответствии с договором подряда собственником либо уполномоченным им лицом.

1.3. Предоставление нежилых помещений осуществляется только на срок действия договора. Высвобождение нежилых помещений должно производиться по истечении срока действия договора или при его прекращении по требованию заказчика.

1.4. Помещения предоставляются в виде отдельно стоящих зданий или нежилых помещений, находящихся в жилых домах.

1.5. Помещения предоставляются для размещения подразделений подрядчика, а также для организации технологического процесса содержания и ремонта жилищного фонда.



1.6. Размеры выделяемых нежилых помещений определяются в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

1.7. Отдельно стоящие здания могут передаваться в аренду вместе с земельным участком.

1.8. Размеры арендной платы, включающие плату за пользование земельным участком, предусматриваются договором аренды.

1.9. Взаимоотношения заказчика и подрядчика определяются договором аренды нежилых помещений, а также действующим законодательством.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### [ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ КОНКУРСНОГО ОТБОРА ПОДРЯДЧИКОВ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ](#)

#### [1. Общие положения](#)

#### [2. Порядок организации и проведения конкурса](#)

#### [3. Минимальные стандарты и критерии качества обслуживания жилых домов](#)

### [РЕКОМЕНДАЦИИ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОРГАНИЗАЦИЯМ-ПОДРЯДЧИКАМ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ](#)

