

Согласовано:

Директор Санкт-Петербургского
государственного казенного учреждения
«Жилищное агентство
Василеостровского района
Санкт-Петербурга»

_____ Т.Ю. Григорьева
«__» _____ 2019 г.
МП

Утверждаю:

Заместитель
главы администрации
Василеостровского района
Санкт-Петербурга

_____ В.В. Родионов
«__» _____ 2019 г.
МП

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА
ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ НА ТЕРРИТОРИИ
ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ТОМ 3
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

Раздел 1. Общие требования

1. Предмет конкурса.

1.1. Предметом настоящего конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным на территории Василеостровского района Санкт-Петербурга по адресу:

№ п/п	№ лота	Адрес многоквартирного дома	Этажность	Кол-во квартир	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м ²	Общая площадь, м ²
1	Лот №1	Капитанская ул., д.4, литера А	23	712	74 793,50	94 131,90

1.2. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.

1.3. Формами и способами осуществления собственником помещений в Многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления Многоквартирным домом, являются:

обязанность управляющей организации ежегодно предоставлять собственнику помещений в Многоквартирном доме информацию о выполненных обязательствах по Договору управления, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

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

Раздел 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД осуществляются в соответствии:

- с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ;
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170;
- постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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» (в действующей редакции);
- постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» (с действующими изменениями);
- постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (в действующей редакции) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");
- распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 №215-р (с изменениями от 14.06.2019 №55-р);

- информационным письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 17.06.2019 №01-13-528/19-0-0 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2019 г.»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в действующей редакции);

- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта МКД, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

Раздел 3. Перечень приложений к тому 3, являющихся его неотъемлемой частью

3.1. Приложение №1 к тому 3 конкурсной документации: Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

3.2. Приложения №2 к тому 3 конкурсной документации: Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Приложение № 1 к тому 3 конкурсной документации

«Утверждаю»
Заместитель
главы администрации
Василеостровского района
Санкт-Петербурга

_____ В.В. Родионов
«___» _____ 2019 г.
МП

Лот №1**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **Капитанская ул., д. 4, литера А**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки: 2004-2006
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 3%
6. Степень фактического износа: -
7. Год последнего капитального ремонта:
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:-
9. Количество этажей: 23, кроме того: подвал, цокольный этаж, технический этаж, мезонин-надстройка
10. Наличие подвала: *есть*
11. Наличие цокольного этажа: *есть*
12. Наличие мансарды: *нет*
13. Наличие мезонина: *есть*
14. Количество квартир: 712
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -
18. Строительный объем 374 813 куб. м.
19. Площадь:
 - 1) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 94 131,9 кв.м.
 - 2) жилых помещений (общая площадь квартир) 54 985,1 кв.м.
 - 3) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 19 808,4 кв.м.
 - 4) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 4 574,6 кв.м.
20. Количество лестниц: 16 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 11 066,0 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров: -
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): -
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 22 827,1 кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): -

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки
Капитанская улица, д. 4, литера А**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	монолитный железобетон	Удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные, газобетонные, монолитный железобетон	Удовлетворительное
3	Перегородки	кирпичные, гипсовые блоки	Удовлетворительное
4	Перекрытия:		
	чердачные	сборные железобетонные	Удовлетворительное
	междуэтажные	настилы, плоские железобетонные	Удовлетворительное
	надподвальные	железобетонные участки	Удовлетворительное
5	Лестницы	сборные железобетонные	Удовлетворительное
6	Крыша	кровля рулонная по ж/б наст. с внутренним водостоком	Удовлетворительное
7	Полы:	плиточные, бетонные	
	комнаты, коридор		
	кухня		
	санузел		
8	Проемы:		Удовлетворительное
	оконные	металлопластиковые	
	дверные	металлопластиковые, деревянные	
9	Отделка:		Удовлетворительное
	внутренняя	штукатурка, водоэмульсионная окраска, оклейка обоями, керамическая плитка	
	наружная	штукатурка, окраска	
10	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванны	имеются	
	плиты	электрические	

	телефонные сети и оборудование	имеются	
	сети проводного радиовещания	имеются	
	лифты	пассажирские, грузовые	Удовлетворительное
	мусоропровод	асбоцементные трубы	Удовлетворительное
	вентиляция	приточно-вытяжная	Удовлетворительное
	телетрансляция	имеется	Удовлетворительное
11	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	центральное отопление от ТЭЦ	имеется	Удовлетворительное
	холодное водоснабжение	от городской сети	Удовлетворительное
	горячее водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
	водоотведение	имеется	Удовлетворительное
	электроснабжение	имеется	Удовлетворительное
12	Крыльца		Удовлетворительное
13	Отмостка		Удовлетворительное
14	Класс энергоэффективности здания		

Приложение № 2 к тому 3 конкурсной документации

«Утверждаю»
Заместитель
главы администрации
Василеостровского района
Санкт-Петербурга

_____ В.В. Родионов
«__» _____ 2019 г.
МП_

Лот №1**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

г.Санкт-Петербург, Капитанская улица, д.4, литера А

**общая площадь жилых и
нежилых.**

74 793,5

кв. м.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, (руб.)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, (руб. в месяц)
1	Управление многоквартирным домом	постоянно	2 216 879,34	2,47
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме:		9 199 600,50	10,25
2.1.	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности, доступности пользования жилыми, нежилыми помещениями общего пользования, осмотр общего имущества, обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и иного оборудования и т.д.		3 581 112,78	3,99
2.1.1.	Технические осмотры	по мере необходимости, не реже 4 раз в год	367 984,02	0,41

2.1.2.	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	по мере необходимости, по договорам	448 761,00	0,50
2.1.3.	Услуги аварийного обслуживания	постоянно	1 409 109,54	1,57
2.1.4.	Работы по подготовке к сезонной эксплуатации:	1 раз в год	1 121 902,50	1,25
2.1.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1990 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»	53 851,32	0,06
2.1.6.	Услуги по помывке фасадов	2 раза в год	179 504,40	0,20
2.2.	Очистка кровли и уборка снега	по мере необходимости	439 785,78	0,49
2.3.	Уборка лестничных клеток:		1 534 762,62	1,71
	влажное подметание полов и лестничных маршей 2-х нижних этажей	ежедневно		
	влажное подметание полов и лестничных маршей выше 2-го этажа	еженедельно		
	мытьё полов и лестничных маршей	не менее 1 раза в месяц		
	мытьё пола кабины лифта	ежедневно		
	мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников	ежегодно (весной)		
	обметание пыли с потолков и стен	2 раза в год		
2.4.	Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов (далее — ТБО)	ежедневно	3 643 939,32	4,06
3	Текущий ремонт	по мере необходимости	4 586 337,42	5,11
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке	ежемесячно	1 391 159,10	1,55

5	<i>Очистка мусоропроводов</i>	по мере необходимости	1 175 753,82	1,31
6	<i>Содержание и ремонт систем АППЗ</i>	ежемесячно	323 107,92	0,36
7	<i>Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т.ч. по видам ресурсов:</i>	постоянно	484 661,88	0,54
7.1.	электрическая энергия		<i>44 876,10</i>	<i>0,05</i>
7.2.	тепловая энергия и горячее водоснабжение		<i>394 909,68</i>	<i>0,44</i>
7.3.	холодное водоснабжение		<i>44 876,10</i>	<i>0,05</i>
8	<i>Содержание и ремонт лифтов</i>	содержание постоянно, ремонт - по мере необходимости	1 550 579,82	2,35
9	<i>Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД, в т.ч.</i>	постоянно	843 670,68	0,94
9.1.	холодная вода		<i>143 603,52</i>	<i>0,16</i>
9.2.	горячая вода		<i>314 132,70</i>	<i>0,35</i>
9.3.	Электрическая энергия:		<i>385 934,46</i>	<i>0,43</i>
9.3.1.	в МКД, оборудованных стационарными электрическими плитами:		<i>385 934,46</i>	<i>0,43</i>
	ИТОГО:		21 771 750,48	24,88

* Качество оказываемых работ и услуг должно соответствовать действующему законодательству, в том числе Жилищному [кодексу](#) РФ, [Правилам и нормам](#) технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, [Правилам](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилам](#) 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, [Правилам](#) предоставления коммунальных Услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления содержанием и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга», а также Договором и иными нормативно-правовыми актами устанавливающих качество предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов.