



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ОСТРОВНОЙ МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Совет депутатов ЗАТО г. Островной)**

ЧЕТЫРНАДЦАТОЕ ЗАСЕДАНИЕ ПЯТОГО СОЗЫВА

09 июля 2015 года

Р Е Ш Е Н И Е

Об утверждении Порядка управления многоквартирным домом,
все помещения в котором находятся в собственности
муниципального образования ЗАТО г. Островной

Руководствуясь статьёй 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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», Уставом муниципального образования закрытое административно-территориальное образование город Островной Мурманской области, в целях надлежащего содержания муниципального жилищного фонда, развития конкуренции в сфере управления, Совет депутатов ЗАТО г. Островной

решил:

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования ЗАТО г. Островной.

2. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования путем размещения на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования ЗАТО г. Островной www.zato-ostrov.ru.

Глава муниципального образования
ЗАТО г. Островной
09 июля 2015 года
№ 14-05

Г.В. Чистопашин

Порядок управления многоквартирным домом,
все помещения в котором находятся в собственности
муниципального образования ЗАТО г. Островной

1. Общие положения

1.1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования ЗАТО г. Островной (далее – Порядок), разработан в соответствии со статьёй 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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», постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Уставом муниципального образования закрытое административно-территориальное образование город Островной Мурманской области, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и муниципального образования ЗАТО г. Островной.

1.2. Настоящий Порядок регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, в котором все помещения находятся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной (далее - многоквартирный дом), управление которым осуществляется на основании договора с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее - конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

1.3. Настоящий Порядок принимается в целях:

- обеспечения комфортного и безопасного проживания населения в муниципальном жилищном фонде;
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, и решения вопросов пользования указанным имуществом;

- совершенствования системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- повышения качества предоставляемых коммунальных услуг.

2. Управление многоквартирным домом

2.1. Управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора управления с управляющей организацией (далее - договор управления).

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии Мурманской области.

2.2. Открытый конкурс на управление многоквартирным домом проводится в порядке, установленном 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».

2.3. Организатором конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом является Администрация ЗАТО г. Островной.

2.4. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

2.5. Деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, содержанию придомовой территории и объектов благоустройства должна осуществляться управляющей организацией в соответствии с требованиями действующего законодательства и заключенного договора управления.

2.6. В случае возникновения в течение действия договора управления многоквартирным домом права собственности на отдельные помещения многоквартирного дома у физических или юридических лиц по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, способ управления многоквартирным домом может быть изменен на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Выбор подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

2.8 Контроль за исполнением условий договора управления осуществляется по специальному поручению Администрации ЗАТО г. Островной.

3. Договор управления многоквартирным домом

3.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона - управляющая организация по заданию другой стороны - Администрации ЗАТО г. Островной в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту помещений и общего имущества в таком доме собственнику, нанимателям, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями в таком доме на законном основании, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Договор управления заключается в письменной форме на срок от одного года до трех лет.

3.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3.4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления.

3.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством.

3.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации.

4. Права и обязанности сторон договора управления многоквартирным домом.

4.1. Права и обязанности сторон договора управления указываются в договоре управления.

4.2. Обязанности управляющей организации:

- осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивая его содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению, с соблюдением положений действующего законодательства. Обеспечивать условия проживания в многоквартирном доме и поддерживать придомовую территорию в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям;

- вносить предложения по выполнению работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту жилого дома, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержанию малых архитектурных форм;

- представлять в Администрацию ЗАТО г. Островной проекты планов, плановые задания и ежеквартально представлять отчеты об исполнении договора управления;

- использовать полученные бюджетные средства и платежи за жилищно-коммунальные услуги, полученные от нанимателей (арендаторов), по целевому назначению;

- предоставлять Администрации ЗАТО г. Островной доступ к информации, документации, связанной с деятельностью по переданному в управление многоквартирному дому;

- осуществлять заполнение электронного паспорта многоквартирного дома;

- готовить необходимые расчёты и предложения в адрес комиссии по подготовке и обоснованию тарифов (далее – тарифная комиссия) для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда ЗАТО г. Островной;

- производить начисление, перерасчёты и приём платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- предоставлять гражданам по их запросам информацию об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;

- готовить иски на взыскание долгов с нанимателей (арендаторов) по оплате предоставленных жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Права управляющей организации:

- определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач;

- участвовать в планировании текущих и капитальных ремонтов общего имущества в многоквартирном доме (в том числе придомовой территории), готовить сметные расчёты;

- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданному в управление многоквартирному дому с подрядчиками и поставщиками ресурсов;

- разрабатывать предложения по улучшению системы управления многоквартирным домом;

- получать доходы от хозяйственной деятельности, не противоречащей действующему законодательству;

- совершать иные действия, предусмотренные законодательством.

4.4. Права Администрации ЗАТО г. Островной:

– давать в соответствии с частью 3 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации специальные поручения юридическим лицам и гражданам выступать от имени собственника муниципального имущества на основании муниципальных правовых актов;

– лично или через уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления;

– предоставлять во владение и (или) в пользование жилое помещение гражданину по договору найма, а также юридическому лицу на основании договора аренды.

4.5. Обязанности Администрации ЗАТО г. Островной:

- готовить пакет документов, используя информацию управляющей организации, для работы тарифной комиссии по определению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

- согласовывать и вносить коррективы в конкурсную документацию по выбору управляющей организации;

- информировать нанимателей об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с частью 13 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- предоставлять по запросам граждан и организаций информацию об установленных ценах на услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами, а также о тарифах и объёмах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

- утверждать программные мероприятия по благоустройству и жилищно-коммунальному хозяйству;
- распределять (предоставлять) нанимателям (арендаторам) жилые помещения;
- принимать решение о расселении (выводе из эксплуатации) многоквартирного дома;
- выступать главным распорядителем бюджетных средств в области жилищно-коммунального хозяйства;
- заключать договор с управляющей организацией, ставшей победителем по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- обращаться в суд с требованием о понуждении заключения либо расторжении договора управления и возмещении убытков по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, или выдавать доверенность для обращения в суд уполномоченному органу.

5. Муниципальный жилищный контроль и текущий контроль за деятельностью управляющих организаций

5.1. Муниципальный жилищный контроль осуществляется органом муниципального жилищного контроля в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Законом Мурманской области от 18.12.2012 № 1553-01-ЗМО «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора Мурманской области», Административным регламентом исполнения функции муниципального жилищного контроля на территории ЗАТО г. Островной Мурманской области, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО г. Островной от 30.04.2013 № 117.

5.2. Текущий контроль за деятельностью управляющих организаций осуществляет уполномоченный орган и включает в себя:

- предоставление собственнику информации, плановых отчетов о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;
- осуществление собственником муниципального жилищного контроля;
- проведение уполномоченным органом проверок деятельности управляющей организации в части исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- контроль целевого использования управляющей организацией предоставленных в соответствии с муниципальными правовыми актами бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

5.3. Критериями качества работы управляющих организаций являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- увеличение количества поданных исков по взысканию долгов;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- срочное устранение аварийных ситуаций в соответствии с правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- своевременность и регулярность предоставляемой собственнику отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;
- санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы, колясочные, крыльца, тамбуры);
- содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме

(детские площадки, контейнерные площадки, тротуары, газоны, хозяйственные площадки, внутриквартальные проезды, малые архитектурные формы).

5.4. В случае если управляющая организация не исполняет условия договора управления, уполномоченный орган вправе обратиться в отдел организационно правовой работы Администрации ЗАТО г. Островной, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Жилищным кодексом Российской Федерации.
