



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НИЖНЕМАТРЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
Добринского муниципального района Липецкой области

17.12.2015г.

с. Нижняя Матренка

№ 72

Об утверждении Положения о порядке управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности.

Руководствуясь статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом сельского поселения Нижнематренский сельсовет, администрация сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о Порядке управления многоквартирным домом, находящимся в муниципальной собственности. (Приложение).
2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Настоящее постановление опубликовать в установленном порядке и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района в сети Интернет.
4. Контроль за выполнением данного постановления оставляю за собой.

**Глава администрации
сельского поселения
Нижнематренский сельсовет**

В.В.Батышкин

Положение о Порядке управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения Нижнематренский сельсовет (далее по тексту - Порядок), разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. N 75 "О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", иными нормативными правовыми актами сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

1.2. Порядок регулирует отношения в сфере управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения Нижнематренский сельсовет (далее по тексту - многоквартирные дома), осуществляемого путем заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее по тексту - конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

2. Полномочия в сфере управления многоквартирными домами

2.1. Полномочия по управления многоквартирными домами осуществляет администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

2.2. Администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет:

- выступает организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. N 75 "О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом";
- создает постоянно действующую конкурсную комиссию, срок полномочий которой не может превышать 2 года, назначает ее председателя, определяет состав конкурсной комиссии, порядок ее работы;
- определяет управляющую организацию для управления многоквартирным домом, если конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся;
- заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, ставшей победителем конкурса по результатам открытого конкурса или определенной без проведения конкурса, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;
- осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации, по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- обращается в суд с требованием о понуждении заключения либо расторжении договора управления многоквартирным домом и возмещении убытков по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовых норм.

3. Порядок управления многоквартирными домами

3.1. Управление многоквартирным домом осуществляется путем заключения уполномоченным органом местного самоуправления договора управления данным многоквартирным домом (Приложение N 1) с управляющей организацией, выбираемой по результатам конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

3.2. Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

3.3. Объектом конкурса выступает многоквартирный дом (дома), находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

3.4. В случае, если конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся, уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3.5. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

3.6. Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.7. В договоре управления должны быть указаны:

- состав имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля и критерии качества выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

3.8. Договор управления заключается сроком на один год. 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.

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

3.10. При заключении договора управления уполномоченный орган местного самоуправления передает управляющей организации техническую и иную документацию, необходимую для управления многоквартирным домом.

3.11. Изменение и (или) расторжение договора управления осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

3.12. Уполномоченный орган местного самоуправления в течение десяти дней с момента заключения договора управления осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации и по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.13. Деятельность по содержанию и ремонту многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, содержанию придомовой территории и объектов благоустройства должна осуществляться управляющей организацией с учетом мнения нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме.

3.15. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год должен представляться управляющей организацией в уполномоченный орган местного самоуправления в порядке и срок, установленные договором управления.

4. Контроль за деятельностью управляющих организаций

4.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- анализ полученной от организации информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;

- проведение проверок финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации в части управления муниципальным жилищным фондом;
- контроль за целевым использованием переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.

**Приложение N 1
к Порядку управления
многоквартирными домами,
находящимися в муниципальной
собственности сельского
поселения Нижнематренский сельсовет**

**Примерный договор управления многоквартирными домами ,
находящимися в муниципальной в собственности**

Администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет, именуемый в дальнейшем "Заказчик", в лице главы администрации, _____ действующего на основании Устава с одной стороны, и _____ именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор по результатам открытого конкурса по выбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения Нижнематренский сельсовет, проведенного _____20__ года (протокол заседания конкурсной комиссии от _____).

1. Предмет договора

1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Заказчика оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, находящимся в муниципальной собственности (далее Дом), расположенном по адресу _____, предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в этом доме (далее Наниматели), осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения.

2.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния.

2.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества.

2.1.4. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

2.1.5. Производить начисления и сбор платежей в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.6. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).- оформление документов для передачи помещений в аренду;

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

- 2.1.12. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества
- 2.1.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутри домовых инженерных коммуникаций и оборудования.
- 2.1.14. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении нанимателя в случае аварии - немедленно, в гарантийный период - бесплатно, а за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами.
- 2.1.15. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб на действия (бездействие), ресурс снабжающих и прочих организаций.
- 2.1.16. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.
- 2.1.17. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 2.1.19. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:
- представить отчет Заказчику о выполнении условий настоящего Договора,
 - передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или Заказчику.
- 2.1.20. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.21. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.
- 2.1.22. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их нанимателем не по назначению.
- 2.1.23. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:
- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
 - при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
 - в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых коммунальных услуг.
- 2.1.24. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Заказчик обязан:

- 2.2.1. Контролировать объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, правомерность использования бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 2.2.2. Представлять пользователям по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги в размерах оплаты этих услуг.

3. Платежи по договору

- 3.1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту дома;
- 3.2. Размер платы за содержание и ремонт помещений определяется в соответствии с ценами, установленными органом местного самоуправления и может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.
- 3.3. Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

4. Изменение договора и разрешение споров. Ответственность

- 4.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
- 4.2. Обязательства сторон по договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении таких обстоятельств Управляющая организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.
- 4.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5. Меры по обеспечению исполнения обязательств управляющей организацией

- 5.1. Мерами по обеспечению исполнения обязательств являются страхование ответственности Управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита (способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией)
- 5.2. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Заказчику средств, причитающихся ему в возмещение убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору, в возмещение вреда, причиненного имуществу, предоставляется в пользу Заказчика.

6. Условия и порядок расторжения договора

- 6.1. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Заказчика в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца;
 - в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;
 - по соглашению сторон;
 - в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.
- 6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному Заказчиком.

7. Срок действия договора

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 7.2. Договор заключен сроком на один год.
- 7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что и были предусмотрены настоящим Договором.

8. Юридические адреса сторон и подписи

**Перечень работ и услуг выполняемых при техническом обслуживании
многоквартирного дома в счет оплаты по договору**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения
- 1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена вставок, выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 1.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях.
- 1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.7. Проверка заземления ванн.
- 1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- 1.9. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, пред топочных листов и др.)

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт просевших отмостоков.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях
- 3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.4. Прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 3.8. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.

4. Прочие работы

- 4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.2. Смена прокладок в водопроводных кранах.
- 4.3. Прочистка обще домовой канализации.
- 4.4. Прочистка сифонов.
- 4.5. Регулировка смывного бачка.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 4.10. Смена штепсельных розеток и выключателей.
- 4.11. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 4.12. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 4.13. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 4.14. Уборка придомовой территории (летний период, зимний период)
- 4.15. Дератизация, дезинсекция подвалов и мусор камер.

- 4.16. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 4.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.
- 4.18. Уборка мусора на контейнерных площадках.
- 4.19. Вывоз твердых бытовых отходов.
- 4.20. Аварийное обслуживание.