

*Об утверждении Положения о
порядке управления
многоквартирным домом
(домами), все помещения в
котором находятся в
муниципальной собственности*

В соответствии со статьями 161, 163 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования _____ Республики Крым, в целях обеспечения надлежащего управления многоквартирными домами, _____ РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке управления многоквартирным домом (домами), все помещения в котором находятся в муниципальной собственности (Приложение №1).
2. Опубликовать (обнародовать) настоящее Решение на _____.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его принятия.
4. Контроль за исполнением Решения оставляю за собой.

Председатель _____

Положение
о порядке управления многоквартирным домом (домами),
все помещения в котором находятся в муниципальной собственности

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Положение регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования _____ Республики Крым, 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.

1.3. Настоящее Положение принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме;
- совершенствования системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта муниципального жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг и обеспечения их качества.

2. Организация управления многоквартирным домом

2.1. От имени муниципального образования
_____ Республики Крым полномочия
собственника по управлению МКД осуществляет
_____ В
пределах наделенных полномочий, решения по вопросам управления
МКД принимаются муниципальным образованием
_____ Республики Крым в порядке,
предусмотренном частью 7 статьи 46 Жилищного кодекса Российской
Федерации.

2.2. Администрация _____
Республики Крым выступает организатором конкурса по отбору
управляющей организации в отношении МКД, все помещения в котором
находятся в муниципальной собственности в соответствии с
требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации,
Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке
проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по
отбору управляющей организации для управления многоквартирным
домом».

2.3. Предметом конкурса является право заключения договора
управления МКД, все помещения в котором, находятся в собственности
муниципального образования _____
Республики Крым в отношении объекта конкурса.

2.4. Объектом конкурса выступает общее имущество МКД:
- в отношении которых выдано разрешение на ввод его в
эксплуатацию, при условии, что все помещения в МКД находятся в
собственности муниципального образования _____
Республики Крым ;
- в отношении переданных ранее в ведение муниципального
образования МКД, все помещения в которых находятся в собственности
муниципального образования _____
Республики Крым.

3. Договорные отношения по управлению многоквартирным домом

3.1. Управление МКД осуществляется на основе договора
управления МКД, заключенного _____ с
управляющей организацией по результатам открытого конкурса или, если
такой конкурс не состоялся или в соответствии с законодательством
признан несостоявшимся, без проведения конкурса, в порядке,
установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской
Федерации, а также иными положениями, предусмотренными
законодательством Российской Федерации.

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

3.3. В договоре на управление МКД должны быть указаны:

- состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту имущества МКД, порядок изменения такого перечня, а также 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 порядок внесения гражданами такой платы;
- порядок осуществления контроля и критерии качества выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

3.4. Договор управления МКД заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на три года.

3.5. Если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

4. Порядок передачи технической документации многоквартирного дома

4.1. Застройщик или лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещений в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, обязаны передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации не позднее даты подписания договора с управляющей организацией.

4.2. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения срока действия договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или уполномоченному собственником лицу.

4.3. Техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД, подлежат передаче и хранению в составе и порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» следующим образом:

- передача технической документации постоянного хранения на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов

осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов, в состав иных документов входит сверка расчетов нанимателей и арендаторов с обслуживавшей ранее организацией за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг, сверка расчетов ранее обслуживающей организации с поставщиками услуг по МКД на день передачи дома;

- имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи;

- копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

5. Управление многоквартирным домом

Управление МКД осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания нанимателей и лиц, пользующихся помещениями в МКД, обеспечения надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также придомовых территорий в соответствии с установленными нормативно-техническими, противопожарными и санитарными требованиями управления МКД, стандартами предусмотренными Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и предусматривает выполнение следующих функций:

- техническое обслуживание и содержание коммуникаций МКД, в том числе общего имущества;

- предоставление коммунальных услуг нанимателям;

- работы и услуги по содержанию земельного участка (двора);

- обслуживание и содержание механизмов (лифтов и т. д.);

- ремонт (текущий и капитальный) собственно здания;

- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену коммуникаций;

- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену механизмов;

- перестройку, пристройку, надстройку;

- при привлечении подрядчика (исполнителя) осуществление контроля за исполнением всех заключенных договоров со стороны исполнителя по каждому договору и приём по актам приемки всех выполненных работ, указанных в заключенных договорах;

- применение санкций к исполнителям, не выполнившим или исполняющим не надлежащим образом условия заключенных договоров;

- организация начисления, обработки и сбора платы за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг (далее ЖКУ);

- организация обеспечения круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания переданного в управление МКД;

- исполнение отчетности и раскрытие информации перед собственником МКД и нанимателями помещений МКД, являющимися стороной по договору, в соответствии с условиями заключенного договора о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731;

- непосредственная работа с собственником, нанимателями жилых помещений, лицами, проживающими в жилых помещениях МКД, переданного в управление, арендаторами нежилых помещений по вопросам регистрационного учета, взыскания в установленном порядке задолженности по оплате за ЖКУ, о ценах и тарифах на ЖКУ, своевременного предоставления информации о плановых и аварийных отключениях и ремонтах и иной информации, касающейся владения и пользования жилыми и нежилыми помещениями МКД.

6. Контроль за деятельностью управляющей организации

6.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в пределах наделенных полномочий осуществляет Администрация _____ района Республики Крым.

6.2. Контроль за деятельностью работы управляющей организации включает в себя:

- получение отчета от управляющей организации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда в форме и сроки предусмотренные договором управления МКД;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за ЖКУ;

- оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.

6.3. Критерии качества работы управляющей организации устанавливаются условиями договора управления МКД и включают в себя:

- целевое использование управляющей организацией финансовых средств, поступивших от физических и юридических лиц в качестве оплаты за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- своевременность осуществления платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками энергоресурсов;
- уровень сбора платежей по содержанию и ремонту, за ЖКУ, прочих платежей;
- своевременность исполнения текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту МКД;
- объем мер, применяемых управляющей организацией для повышения качества поставляемых энергоресурсов, взыскания задолженности по оплате за пользование жилыми и нежилыми помещениями, техническое обслуживание и предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- количество обоснованных обращений, в том числе жалоб и нареканий со стороны собственника, нанимателей жилых помещений, лиц проживающих в жилых помещениях МКД, арендаторов нежилых помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания и содержания МКД.

7. Заключительные положения

7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. При расторжении договора управления МКД по инициативе собственника _____ муниципального образования _____ Республики Крым до окончания срока его действия, Администрация _____ Республики Крым обязано провести новый конкурс по отбору управляющей организации.