МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «КАРГАСОКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

КАРГАСОКСКИЙ РАЙОН ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

**АДМИНИСТРАЦИЯ КАРГАСОКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

18.01.2012 г. №6

О порядке управления многоквартирным

домом, все помещения в котором находятся

в собственности муниципального образования

В целях установления порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования Каргасокское сельское поселение, на основании ст. ст. 14, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования «Каргасокское сельское поселение»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Каргасокское сельское поселение», согласно приложению к настоящему Постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на ведущего специалиста Каргасокского сельского поселения Шевелева Б.Я.

3. Данное постановление обнародовать.

Глава Каргасокского сельского поселения К.Н. Никитин

Приложение

 к Постановлению Администрации

 Каргасокского сельского поселения

 от 18.01.2012 г. № 6

ПОРЯДОК

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ

В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КАРГАСОКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.2. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Каргасокское сельское поселение», осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса.

1.3. В целях настоящего Порядка используемые понятия означают следующее:

многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение одного года выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс;

размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса

1.4. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

1.5. Настоящий Порядок распространяется на отношения, связанные с управлением домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Каргасокское сельское поселение».

**2. ПОРЯДОК ВЫБОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

2.1. Управляющая организация выбирается по результатам открытого конкурса, проводимого Администрацией Каргасокского сельского поселения либо уполномоченным органом.

2.2. Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3)эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

2.3. Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами.

**3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

3.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3.2. Договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года.

3.3. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Каргасокское сельское поселение», осуществляется с соблюдением в полном объеме всех требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, управление многоквартирным домом в обязательном порядке должно включать в себя:

- организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, обеспечению коммунальными услугами установленного качества и объема с соблюдением установленных размеров нормативов затрат на содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные услуги, утвержденных в установленном законом порядке;

- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- обеспечение 100% сбора с населения платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- обеспечение своевременных и в полном объеме расчетов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг;

- обеспечение целевого учета и распределения средств, поступающих в распоряжение управляющей компании;

- осуществление технического контроля за качеством предоставляемых услуг;

- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.4. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

3.5. Управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

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

3.7. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственнику многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.8. Отчет управляющей организации в обязательном порядке должен содержать оценку работы управляющей организации жильцами многоквартирного дома.

3.9. Отчет о выполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом за предыдущий год должен быть представлен в письменной форме.

3.10. Исходя из отчета о выполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом за предыдущий год, собственник выносит решение признать работу управляющей организации:

а) хорошей;

б) удовлетворительной;

в) неудовлетворительной.

3.11. На основании принятого собственником решения:

управляющая организация вырабатывает согласованные действия по устранению замечаний;

собственник помещений в многоквартирном доме выходит с инициативой расторгнуть договор управления.

**4. ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

4.1. Организация работы, направленной на сохранность муниципального жилищного фонда, улучшение качественных характеристик предоставления жилищно-коммунальных услуг населению.

4.2. Обеспечение условий проживания в муниципальном жилищном фонде граждан в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", стандартов качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

4.3. Обеспечение санитарного содержания, технического обслуживания и ремонта (текущего и капитального) муниципального жилищного фонда и придомовой территории в соответствии с действующими нормативами, утвержденными Постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 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.

4.4. Снижение стоимости обслуживания муниципального жилищного фонда.

4.5. Проведение разъяснительной работы с населением, направленной на повышение сохранности муниципального жилищного фонда.

**5. ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

5.1. Заключение договоров с подрядными организациями на содержание, техническое обслуживание и ремонт мест общего пользования многоквартирных домов муниципального жилищного фонда и придомовой территории, на предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений по установленным ценам и тарифам.

5.2. Планирование выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и реконструкции многоквартирных домов муниципального жилищного фонда с учетом состояния домов и возможного объема финансовых средств для их осуществления.

5.3. Контроль в установленном порядке за выполнением договорных обязательств контрагентами по заключенным договорам.

5.4. Осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств.

5.5. Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, и принятие мер по взысканию задолженности в установленном порядке.

5.6. Ведение технической, финансовой и иной документации на находящиеся в управлении многоквартирные дома.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

6.1. Управляющая организация имеет право:

6.1.1. Самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач.

6.1.2. Заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданным в управление домам муниципального жилищного фонда.

6.1.3. Разрабатывать предложения по улучшению системы управления муниципальным жилищным фондом.

6.2. Управляющая организация выполняет следующие обязанности:

6.2.1. Управляет многоквартирными домами муниципального жилищного фонда, обеспечивает содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению с соблюдением положений действующего законодательства Российской Федерации. Обеспечивает условия проживания в обслуживаемых домах и поддержание территорий в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям.

6.2.2. Представляет в Администрацию Каргасокского сельского поселения проекты планов и отчеты о выполнении договора в установленные сроки.

6.2.3. Использует полученные бюджетные средства и платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению.

6.2.4. Предоставляет Администрации Каргасокского сельского поселения доступ к бухгалтерской документации, а также всем источникам информации, связанным с имуществом, являющимся предметом договора.

**7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ КАРГАСОКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

7.1. Администрация Каргасокского сельского поселения:

7.1.1. Осуществляет контроль за деятельностью управляющей организации по управлению муниципальным жилищным фондом.

7.1.2. В пределах своих полномочий и с соблюдением законных прав управляющей организации в любое время проверяет ход работы по обслуживанию муниципального жилищного фонда, контролирует объем и качество оказания услуг населению.

7.1.3. Производит оценку качества работы управляющей организации на основе предварительно согласованных критериев.

7.1.4. Контролирует целевое использование переданных управляющей организации бюджетных средств.

7.1.5. В пределах утвержденного бюджета перечисляет управляющей организации финансовые средства на капитальный ремонт муниципального жилищного фонда.

7.1.6. Осуществляет контроль за соблюдением порядка установления размеров платежей нанимателей помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном заключенным договором.

7.2. При допущении управляющей организацией в рамках обслуживания муниципального жилищного фонда и придомовых территорий отступлений от установленных нормативно-технической документацией параметров, при использовании управляющей организацией средств не по назначению либо при нарушении условий заключенного договора администрация Дальнегорского городского округа вправе направить управляющей организации требование устранения допущенных недочетов с указанием срока его исполнения, расторгнуть договор в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, изъять жилищный фонд с последующей его передачей на управление выигравшему конкурс претенденту.

Неисполнение, несвоевременное исполнение правомерных требований собственника муниципального жилищного фонда являются основаниями для расторжения договора, заключенного Администрацией Каргасокского сельского поселения с управляющей организацией.