

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ (РОССИЯ)

РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

МИРНИНСКИЙ РАЙОН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ПОСЕЛОК АЙХАЛ»

АЙХАЛЬСКИЙ ПОСЕЛКОВЫЙ СОВЕТ

LVI СЕССИЯ

РЕШЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| 20 декабря 2016 года | III-№ 56-6 |

**Об утверждении Порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Поселок Айхал» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)**

Заслушав и обсудив информацию ведущего специалиста Администрации МО «Поселок Айхал» по ЖКХ Л.В. Лушникову, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса управляющей организации для управления многоквартирным домом», Уставом МО «Поселок Айхал», **Айхальский поселковый Совет решил:**

1. Утвердить Порядок управления многоквартирным домом все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Поселок Айхал» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Новости Айхала» и разместить на официальном сайте Администрации МО «Поселок Айхал» (www.мо-айхал.рф).
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).
4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на Заместителя главы Администрации МО «Поселок Айхал» по жилищно-коммунальному хозяйству.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава поселка****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Карпов** | **Председатель****Айхальского поселкового Совета** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Домброван** |

Приложение

Утвержден

решением Айхальского

поселкового Совета

от 20.12.2016 III -№ 56-6

**Порядок управления многоквартирным домом,**

**все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Поселок Айхал» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ст.163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом № 131 от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства № 75 от 06.02.2006г. «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса управляющей организации для управления многоквартирным домом» Уставом МО «Поселок Айхал».

1.2. Настоящий Порядок принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также качественного 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. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности**

2.1. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Поселок Айхал» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

2.2. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

**3. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности**

3.1. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3.2. По договору управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, одна сторона - управляющая организация - по заданию другой стороны - собственника муниципального жилищного фонда (либо действующего от его имени уполномоченного органа местного самоуправления) - в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту помещений в таком доме 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.

3.3. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

3.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3.5. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.6. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

 3.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1. Управляющие организации выполняют следующие обязанности:

- управляют многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, обеспечивая их содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению, с соблюдением положений действующего законодательства. Обеспечивают условия проживания в жилом доме и поддержание придомовой территории в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям;

- осуществляют функции заказчика на выполнение работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту жилого дома, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- представляют уполномоченному представителю собственника помещений многоквартирного дома проекты планов, плановые задания и отчеты в установленные сроки;

- используют полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению;

- представляют уполномоченному представителю собственника помещений многоквартирного дома доступ к информации, документации, связанной с деятельностью по переданным в управление объектам жилищного фонда.

**4.2. Управляющие организации вправе:**

- самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач;

- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданным в управление объектам жилищного фонда с подрядчиками и поставщиками ресурсов, определенными в установленном порядке;

- разрабатывать предложения по улучшению системы управления жилищным фондом;

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

- заключать договоры на управление объектами жилищного фонда других форм собственности.

**4.3. Администрация МО «Поселок Айхал» выполняет следующие обязанности:**

- осуществляет контроль за деятельностью управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности;

- контролирует объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, правомерность использования бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- в пределах утвержденного бюджета перечисляет управляющим организациям финансовые средства;

- предоставляет гражданам 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 и размерах оплаты этих услуг.

**5. Контроль за деятельностью управляющих организаций**

5.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственника муниципального жилищного фонда (многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности) информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;

- проведение уполномоченным представителем собственника муниципального жилищного фонда (многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности) проверок финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

**5.2. 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 жилищного фонда;

- осуществление управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния объектов жилищного фонда;

- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственника муниципального жилищного фонда (многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности) отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

**6. Создание условий для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности**

6.1. В целях создания условий для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, администрация муниципального образования:

1) обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) содействует повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.