



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЗАТО – город СЕВЕРОМОРСК**

Р Е Ш Е Н И Е

от 09.03.2010 г.

№ 594

**Об утверждении Порядка управления
многоквартирным домом, все помеще-
ния в котором находятся в соб-
ственности муниципального образо-
вания ЗАТО г. Североморск**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями), на основании Жилищного кодекса РФ, в целях обеспечения надлежащего управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования ЗАТО г. Североморск, руководствуясь Уставом ЗАТО г. Североморск,

Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования ЗАТО г. Североморск.
2. Опубликовать Решение Совета депутатов в газете «Североморские вести».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава муниципального образования
ЗАТО г. Североморск**

В.И. Волошин

ПОРЯДОК
управления многоквартирным домом, все помещения в котором
находятся в собственности муниципального образования ЗАТО г. Североморск

1. Общие положения

1.1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования ЗАТО город Североморск (далее порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом 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 органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области, Уставом и иными нормативно-правовыми актами муниципального образования ЗАТО город Североморск.

1.2. Порядок регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования ЗАТО город Североморск (далее по тексту – многоквартирный дом), управление которым осуществляется путем заключения договора с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

2. Полномочия в сфере управления многоквартирным домом

2.1. От имени муниципального образования ЗАТО город Североморск полномочия по управлению многоквартирным домом осуществляет уполномоченный орган, назначаемый администрацией ЗАТО г. Североморск (далее уполномоченный орган).

2.2. Уполномоченный орган:

- выступает организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

- разрабатывает и утверждает конкурсную документацию;

- 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 форм.

3. Порядок управления многоквартирным домом

3.1. Управление многоквартирным домом осуществляется путем заключения уполномоченным органом договора управления 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 общее имущество многоквартирного дома (домов), все помещения в котором (которых) находятся в собственности муниципального образования ЗАТО город Североморск.

3.4. В случае если конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся, уполномоченным органом принимается решение о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3.5. Многоквартирный дом управляется 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, 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.

3.8. Договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

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

3.10. При заключении договора управления уполномоченный орган передает управляющей организации техническую и иную документацию (при её наличии), необходимую для управления многоквартирным домом. Данная документация подлежит возврату в уполномоченный орган в случае расторжения (прекращения) договора управления.

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

3.12. Уполномоченный орган 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 находящихся на ней объектов благоустройства, должна осуществляться управляющей организацией с учетом мнения нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме.

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

3.15. Финансирование услуг по управлению многоквартирным домом производится за счёт платы за содержание и ремонт жилого помещения, собираемой с граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома, в отношении незаселённых жилых помещений за счёт средств бюджета муниципального образования ЗАТО г. Североморск.

4. Контроль за деятельностью управляющих организаций

4.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление Уполномоченному органу информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;
- контроль целевого использования переданных управляющей организации средств местного бюджета, полученных управляющей организацией платежей нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда за жилое помещение и коммунальные услуги;
- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

4.2. Критериями качества работы управляющих организаций являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 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 приобретаемых коммунальных ресурсов;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния объектов жилищного фонда;
- своевременность и регулярность предоставляемой управляющей организацией уполномоченному органу отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.