

КАРАР  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 1 » ноября 2013 года

№ 467-н

г. Буинск

**«О порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Буинского муниципального района»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003, Уставом Буинского муниципального района и в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, Буинский районный исполнительный комитет **постановляет:**

1. Утвердить Положение «О порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Буинского муниципального района» согласно приложению (Приложение №1).
2. Настоящее постановление опубликовать в районной газете «Байрак» («Знамя», «Ялав»), и разместить на официальном сайте Буинского муниципального района.
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя руководителя Буинского районного исполнительного комитета «По вопросам инфраструктурного развития И.Г.Гиззатов.

Руководитель Буинского районного  
исполнительного комитета

С.Ф.Даутов

**Положение о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Буинского муниципального района**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003.

1.2. Настоящее Положение 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, 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. Буинский районный исполнительный комитет 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 предоставляемых 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, Буинский районный исполнительный комитет:

- 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.

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

**Постановления руководителя Буинского районного исполнительного комитета**

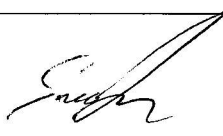
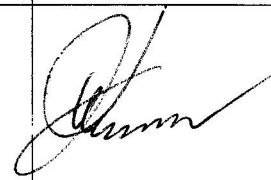
1. Наименование документа: «О порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Буинского муниципального района».
2. Проект подготовлен: Юридический отдел Буинского районного Совета  
Садыков А.И.
- (наименование структурного подразделения, организации, должность, ФИО, исполнителя, телефон)

(ФИО, подпись, дата)

3. Представлен в организационный отдел: « 1 » 11 2013г.

4. Окончательно согласован: « 1 » 11 2013г.

5. Визы заместителей, руководителей структурных подразделений:

Должность руководителя	Ф.И.О.	Дата передачи на согласование	Отметка о наличии (отсутствии) замечаний	Подпись, дата согласования. Краткое содержание замечаний	Отметка об устранении замечаний, подпись и дата
Главный специалист юридического отдела Буинского районного Совета.	Садыков А.И.	30.10.2013			
Первый заместитель руководителя Буинского районного исполнительного комитета по вопросам инфраструктурного развития .	Гиззатов И.Г.	30.10.2013			

6. Передано на доработку: \_\_\_\_\_

(дата, от кого)

7. Передано на подпись: \_\_\_\_\_

( дата, виза организационного отдела)

8. Зарегистрировано: \_\_\_\_\_

( дата, виза организационного отдела)