

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

### Р Е Ш Е Н И Е

**-й сессии 1-го созыва**

«\_\_» 2015 г. № пгт. Нижнегорский

***Об утверждении Положения***

***об управлении многоквартирными***

***домами, находящимися на территории***

***Нижнегорского сельского поселения***

***Нижнегорского района Республики Крым***

  На основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации самоуправления в Российской Федерации, Устава муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым и в целях обеспечения деятельности органов местного самоуправления, Нижнегорский сельский совет

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение об управлении многоквартирными домами, находящимися на территории Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, согласно [приложению](#sub_100) № 1.
2. Решение вступает в силу с момента его обнародования.

**Председатель Нижнегорского сельского совета А.А. Конохов**

                                                                 Приложение №1

к решению

Нижнегорского сельского совета

от ..2015 года №

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**ОБ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ,**

**НАХОДЯЩИМИСЯ НА ТЕРРИТОРИИ**

**НИЖНЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НИЖНЕГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее 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».

1.2. Настоящее Положение принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, находящихся на территории Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также качественного предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в многоквартирных домах, находящихся на территории Гражданским кодексом Российской Федерации;

- урегулирования работы управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Гражданским кодексом Российской Федерации;

- совершенствования системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;

- развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, находящихся на территории Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.Управление многоквартирным домом

2.1. Управление многоквартирным домом, находящимся на территории Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, осуществляется путем заключения договора управления собственниками этого дома с управляющей организацией, выбираемой по результатам голосования на общем собрании собственников многоквартирного дома;

2.2. Проведение собрания собственников многоквартирного дома и выбор управляющей организации осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2.3. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Проведение двух разных собраний собственников многоквартирного дома по выбору управляющей организации одновременно недопустимо.

1. Договор управления многоквартирным домом

3.1. Договор управления многоквартирным домом заключается собственниками в письменной форме с управляющей организацией, выбранной решением общего собрания собственников многоквартирного дома либо по результатам открытого конкурса;

3.2. Управляющим организациям при заключении договоров с собственниками жилых помещений в многоквартирным доме применять типовую форму договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации. Форма договора носит обязательный характер;

3.3. По договору управления многоквартирным домом в Нижнегорском сельском поселении одна сторона - управляющая организация - по заданию другой стороны, собственника жилищного фонда, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту помещений в таком доме собственникам, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями в таком доме на законном основании, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.4. Договор управления многоквартирным домом,  заключается на срок не менее чем один год и не более чем на пять лет.

3.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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

3.7. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=A4397C263636F9BA6D9A212863D56CC6ED5B15BF555BBC5084CA51B75D452448ABF9D31131ECB272R4jAL).

3.8. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации.

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников этого дома;

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия оказания и выполнения, а так же размер их финансирования;

4.3. Если собственники жилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер устанавливается Нижнегорским сельским советом на основании представленной управляющей организацией финансово-обоснованной программы с расчетом платы за содержание и ремонт жилого помещения;

4.4. Для установления Нижнегорским сельским советом размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, собственники которого не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, управляющая организация обязана представить в адрес администрации следующие документы:

- Заявление об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, собственники которого не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома;

- Копию протокола собственников многоквартирного дома о проведенном собрании по вопросу установления платы за содержание и ремонт жилого помещения конкретного дома;

- Копии договоров управления с собственниками;

- Финансово-обоснованную программу с расчетом платы за содержание и ремонт жилого помещения в конкретном многоквартирном доме;

- Копии документов, подтверждающих затраты по содержанию и ремонту жилого помещения;

4.5. Представленные управляющей организацией документы рассматриваются Нижнегорским сельским советом в тридцатидневный срок со дня получения;

4.6. По результатам рассмотрения представленных управляющей организацией документов, Нижнегорский сельский советом выносит решении об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на следующий календарный год;

4.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденная постановлением администрации, может отличаться от платы, предусмотренной в финансово-обоснованной программе, представленной управляющей организацией;

4.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, повторно может быть пересмотрен Нижнегорским сельским советом по истечении года, если на повторном собрании собственников жилого помещения в многоквартирном доме вновь не принято решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения и условия договора управления не предусматривающего установленной платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме остались неизменными.

1. Права и обязанности управляющей организации при управлении многоквартирным домом

5.1. Управляющая организация, исходя из требований законодательства Российской Федерации, с наибольшей выгодой для собственников многоквартирного дома, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами, нормами и нормативами, обязана:

- обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации от собственников;

- заключить договор управления с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме;

- устранить все выявленные недостатки за свой счет в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества;

- предоставлять коммунальные услуги собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=625A58D6D48263BDDA5C8601155D0A2A41262823A3E4AB05C14452A0B66D58F8AF188B6DB89C0E89b644H) предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- на основании проводимых в течение текущего года технических осмотров дома готовить предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, планируемому управляющей организацией на новый календарный год;

- в срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в доме. С этой целью управляющая организация в подъездах дома и (или) на соответствующей доске объявлений размещает уведомление, в котором указывается порядок ознакомления собственника с материалами по экономическому обоснованию стоимости услуг управляющей организации.

- готовить ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Предоставлять указанный отчет собственникам жилых помещений в Доме для ознакомления в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731;

- выполнять заявки собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации;

- незамедлительно устранять аварии, приводящие к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, такие как промочки помещений и другие, подлежащие экстренному устранению;

- вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника предоставлять их заверенные копии, а также копии лицевого счета, протоколов общих собраний собственников помещений в Доме и иных документов, имеющих отношение управлению многоквартирным домом;

- рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

- информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг;

- в случае невыполнения работ или непредоставления услуг, уведомить собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений или информационных стендах Дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц;

- в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственником;

- от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров ресурсоснабжения, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг. Информировать собственников о заключенных договорах;

- по требованию собственника выставлять платежные документы на предоплату услуг управляющей организации с последующей их корректировкой;

- обеспечить собственника [информацией](consultantplus://offline/ref=625A58D6D48263BDDA5C980C03315625442E722BA0E2A4519D1B09FDE16452AFE857D22FFC910F8B643FEBb749H) о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах, на досках объявлений или информационных стендах дома;

- осуществлять допуск индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;

- не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

а) предполагаемые дата и время работы;

б) номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

в) вид работ, которые проводятся;

г) сроки проведения работ;

д) должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ;

- исходя из существующих технических нормативов и требований, реального состояния общего имущества дома, направлять собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества дома с указанием необходимого объема работ, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;

- по требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой оплаты с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации а также документам о начислении установленных федеральным законом неустоек (штрафов, пеней);

- направлять своего сотрудника для составления акта(ов) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг и (или) нанесении ущерба общему имуществу дома или помещению собственника в течении 24 часов после подачи заявок в аварийные службы или поступления заявки на составление акта;

- не передавать и не разглашать в любой форме конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения собственника помещения или наличия иного законного основания;

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора управления многоквартирным домом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в доме о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме;

- в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму коммунальных неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой;

- обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения договора управления домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества дома, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

- управляющая организация обязана выполнять требования [Стандарта](consultantplus://offline/ref=625A58D6D48263BDDA5C8601155D0A2A41262825A3E4AB05C14452A0B66D58F8AF188B6DB89C0E8Bb64DH) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731, и раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Управляющей организацией указанная информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет), или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в сети Интернет, или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность, в сети Интернет;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющая организация осуществляет свою деятельность;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде;

- управляющая организация обязана предоставлять информацию:

а) на основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса;

б) по письменному запросу в 20-дневный срок со дня поступления запроса посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей компании.

- управляющая организация обязана уплатить собственнику штраф в случае нарушения управляющей организацией срока выдачи собственнику или иным лицам информации на основании запроса в электронном виде (по истечении 2 рабочих дней со дня поступления запроса) или по письменному запросу (по истечении 20 дней со дня поступления запроса) в размере установленным договором управления многоквартирного дома;

- проводить мониторинг состояния жилищного фонда, организацию технических осмотров зданий и других объектов;

- составление и учет паспортов и актов готовности каждого дома к эксплуатации в зимних условиях;

- организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги от собственников и нанимателей;

- взыскивать задолженность с собственников в судебном порядке;

- организовывать уборку мест общего пользования, придомовых территорий;

- организовывать благоустройство придомовой территории;

- организовывать сбор и вывоз твердых, жидких бытовых отходов;

- организовывать сбор и утилизацию (заключения договоров с организацией, имеющих лицензию на осуществление деятельности по утилизации) ртутьсодержащих ламп;

- а также другие обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.2. Управляющая организация вправе:

- требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии - в любое время;

- в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

1. Контроль за деятельностью управляющих организаций

6.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление собственнику помещения в многоквартирном доме информацию о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;

- предоставление по письменному запросу собственника помещения в многоквартирном доме в двадцатидневный срок отчета о финансовой деятельности и исполнению работ по содержанию и ремонту жилья, согласно требованиям [Стандарта](consultantplus://offline/ref=625A58D6D48263BDDA5C8601155D0A2A41262825A3E4AB05C14452A0B66D58F8AF188B6DB89C0E8Bb64DH) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731;

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

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. 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 (многоквартирных домов в Нижнегорском сельском поселении) отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.