

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

**НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**38-й сессии 1-го созыва**

«17» февраля 2016 г. №226 пгт. Нижнегорский

Об утверждении порядка управления многоквартирным домом

все помещения в котором находятся в собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым

 В соответствии со статьями 161, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в целях упорядочения управления многоквартирным домом (домами), все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, Нижнегорский сельский совет

РЕшил:

 1. Утвердить Порядок управления многоквартирным домом (домами), все помещения в котором находятся в собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

 2. Постановление обнародовать на доске объявлений Нижнегорского сельского совета.

 3. Постановление вступает в силу с момента его обнародования.

Председатель сельского совета А.А. Конохов

Приложение к решению Нижнегорского сельского совета

от 17.02.2017 № 226

**Положение**

**о порядке управления многоквартирным домом (домами), все помещения**

**в котором находятся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым**

 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», иными нормативно - правовыми актами Российской Федерации.

1. Положение регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, осуществляемого путем заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее по тексту - конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.
2. Настоящее Положение принимается в целях:
* обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также 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. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

 2.1. От имени муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым полномочия собственника по управлению МКД осуществляет администрация Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. Администрация Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым выступает организатором конкурса по отбору управляющей организации в отношении МКД, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
2. Предметом конкурса является право заключения договора управления МКД, все помещения в котором, находятся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселения Нижнегорского района Республики Крым в отношении объекта конкурса.
3. Объектом конкурса выступает общее имущество МКД:
* в отношении которых выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию, при условии, что все помещения в МКД находятся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселения Нижнегорского района Республики Крым ;

-в отношении переданных ранее в ведение муниципального образования МКД, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселения Нижнегорского района Республики Крым.

3. ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Управление МКД осуществляется на основе договора управления МКД, заключенного администрацией Нижнегорского сельского поселения с управляющей организацией по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс не состоялся или в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными положениями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.
2. Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. В договоре на управление МКД должны быть указаны:
* состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
* перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту имущества МКД, 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.
1. Договор управления МКД заключается на срок не менее чем на один год.
2. Если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Застройщик или лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещений в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, обязаны передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации не позднее даты подписания договора с управляющей организацией.
2. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения срока действия договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или уполномоченному собственником лицу.
3. Техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД, подлежат передаче и хранению в составе и порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» следующим образом:
* передача технической документации постоянного хранения на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов, в состав иных документов входит сверка расчетов нанимателей и арендаторов с обслуживавшей ранее организацией за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг, сверка расчетов ранее обслуживающей организации с поставщиками услуг по МКД на день передачи дома;
* имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи;
* копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1 Контроль за деятельностью управляющей организации в пределах наделенных полномочий осуществляет Администрация Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

* 1. Контроль за деятельностью работы управляющей организации включает в себя:
* получение отчета от управляющей организации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда в форме и сроки предусмотренные договором управления МКД;
* контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за ЖКУ;
* оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.

5.3. Критерии качества работы управляющей организации устанавливаются условиями договора управления МКД и включают в себя:

* целевое использование управляющей организацией финансовых средств, поступивших от физических и юридических лиц в качестве оплаты за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг;
* своевременность осуществления платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками энергоресурсов;
* уровень сбора платежей по содержанию и ремонту, за ЖКУ, прочих платежей;
* своевременность исполнения текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту МКД;
* объем мер, применяемых управляющей организацией для повышения качества поставляемых энергоресурсов, взыскания задолженности по оплате за пользование жилыми и нежилыми помещениями, техническое обслуживание и предоставление жилищно-коммунальных услуг;
* количество обоснованных обращений, в том числе жалоб и нареканий со стороны собственника, нанимателей жилых помещений, лиц проживающих в жилых помещениях МКД, арендаторов нежилых помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания и содержания МКД.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
	2. При расторжении договора управления МКД по инициативе собственника муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым до окончания срока его действия, Администрация Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым обязана провести новый конкурс по отбору управляющей организации.