**СОВЕТ НОВОКУСКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**АСИНОВСКИЙ РАЙОН ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**РЕШЕНИЕ**

(в редакции решений от 18.08.2011г. №149, от 27.09.2011г. №155)

**25.10.2006г. №75**

**Об утверждении положения «О порядке управления многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования «Новокусковское сельское поселение» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50 процентов**

В соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

**СОВЕТ НОВОКУСКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕШИЛ:**

1. Принять Положение «О порядке управления многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования «Новокусковское сельское поселение» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50 процентов» согласно приложению.

2.Обнародовать настоящее Решение в установленном порядке.

3. Настоящее Решение вступает в силу с момента его официального обнародования.

Глава сельского поселения А.Л.Жохов

Приложение к решению

Совета Новокусковского

сельского поселения

от 25.10.2006г. №75

**Положение**

**о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Новокусковского сельского поселения**

**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 с целью:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Новокусковского сельского поселения (далее – сельского поселения), 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 сельского поселения**

2.1. Управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования «Новокусковское сельское поселение» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более 50 процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.2. Проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

2.3. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

2.4. Уполномоченный представитель собственника многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, назначается распоряжением Главы сельского поселения.

**3. Договор управления многоквартирным домом, все помещения**

**в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения**

3.1. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, заключается в письменной форме.

3.2. По договору управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, одна сторона - управляющая организация - по заданию другой стороны - собственника муниципального жилищного фонда (от имени которого действует Администрация сельского поселения) - 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. Правом подписания договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, от Администрации сельского поселения, действующей от имени собственника муниципального жилищного фонда, обладают Глава сельского поселения. Правом подписания договора от управляющей организации обладают ее первый руководитель или лицо, исполняющее его обязанности.

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

3.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, 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, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, 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, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.8. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, 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 сельского поселения, 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 сельского поселения 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 сельского поселения) 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 сельского поселения) 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 сельского поселения) 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 сельского поселения**

6.1. С целью создания условий для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, Администрация сельского поселения:

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.