

**Российская Федерация  
Кемеровская область  
Мысковский городской округ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МЫСКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от « 22 » ноября 2011 г. № 74-н  
г. Мыски

**Об утверждении Порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Мысковского городского округа**

В соответствии со статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и в целях установления единого порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Мысковского городского округа:

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Мысковского городского округа.

2. Постановление администрации Мысковского городского округа от 12.04.2011 г. № 851а «Об утверждении Положения о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Мысковского городского округа» считать утратившим силу.

3. Настоящее Постановление вступает в силу в день, следующий за днем официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на и.о.заместителя главы Мысковского городского округа по вопросам жизнеобеспечения Савченко С.А.

**И.о.главы Мысковского  
городского округа**

**М.Г. Черняк**

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ВСЕ  
ПОМЕЩЕНИЯ В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ  
МЫСКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение принимается в целях:

- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности Мысковского городского округа (далее – городской округ), и решения вопросов пользования указанным имуществом;
- 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.

1.2. Настоящее Положение распространяется на отношения, связанные с управлением домами, отнесенными к специализированному жилищному фонду, и многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности городского округа (далее - многоквартирный дом).

**2. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

2.1. Управление многоквартирным домом осуществляется путем заключения договора управления многоквартирным домом (далее - договор управления) с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса. Если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, договор управления заключается без проведения такого конкурса.

2.2. Открытый конкурс на управление многоквартирным домом проводится Комитетом по управлению муниципальным имуществом Мысковского городского округа (далее - КУМИ) в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.3. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

**3. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

3.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона - управляющая организация по заданию другой стороны – КУМИ, 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.

3.2. КУМИ принимает решение о создании конкурсной комиссии с участием не менее 2 депутатов Мысковского городского Совета народных депутатов Мысковского городского округа, определении ее состава и порядка работы, назначении председателя комиссии.

3.3. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок от одного года до трех лет.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.7. 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.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющие организации выполняют следующие обязанности:

- управляют многоквартирным домом, обеспечивая его содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению, с соблюдением положений действующего законодательства. Обеспечивают условия проживания в многоквартирном 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, содержанию малых архитектурных форм;

- представляют КУМИ проекты планов, плановые задания и отчеты в сроки, установленные договором управления;

- используют полученные бюджетные средства и платежи за жилищно-коммунальные услуги, полученные от нанимателей, по целевому назначению;

- представляют КУМИ доступ к информации, документации, связанной с деятельностью по переданному в управление многоквартирному дому;

- иные обязанности, вытекающие из требований законодательства и иных нормативных правовых актов.

4.2. Управляющие организации вправе:

- самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач;

- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданному в управление многоквартирному дому с подрядчиками и поставщиками ресурсов;

- разрабатывать предложения по улучшению системы управления многоквартирным домом;

- получать доходы от хозяйственной деятельности, не противоречащей действующему законодательству;

- совершать иные действия, предусмотренные законодательством.

4.3. КУМИ выполняет следующие обязанности:

- осуществляет контроль за деятельностью управляющих организаций по управлению многоквартирным домом;

- контролирует объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, правомерность использования бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- предоставляет гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, 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;

- иные обязанности, вытекающие из требований законодательства и иных нормативных правовых актов.

## 5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

5.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление в КУМИ информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;

- проведение КУМИ проверок деятельности управляющей организации в части исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- контроль целевого использования управляющей организацией предоставленных в соответствии с муниципальными правовыми актами 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 многоквартирного дома;

- 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 многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой КУМИ отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

**И.о. заместителя главы Мысковского  
городского округа по вопросам жизнеобеспечения**

**С.А. Савченко**