

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ КОЛЬЧУГИНСКОГО РАЙОНА
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 20 апреля 2006года

№ 86/8

*Об утверждении положения
«Об управляющих организациях по
управлению многоквартирными домами»*

С целью реализации основных положений Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства РФ от 17.11.2001 г. №797 «О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»» Совет народных депутатов Кольчугинского района

РЕШИЛ:

1. Утвердить «Положение об управляющих организациях по управлению многоквартирными домами» в редакции, предложенной администрацией Кольчугинского района (приложение №1).
2. Настоящее решение опубликовать в газете «Голос Кольчугинца».

Глава района

В.А. Катышев

**Председатель Совета
народных депутатов**

В.Е. Наяшков

Завизировано:

Глава района

_____ В.А. Катышев

1-й зам. главы района

_____ В. Е. Кулёв

Нач. отдела жилищно-коммунального хозяйства

_____ Н. Е. Воробьева

Зав. юридическим отделом

_____ Т. Н. Иванова

Разослать:	Совет	- 1 экз.
	Администрация	- 1 экз.
	Прокуратура	- 1 экз.
	Газета «Голос Кольчугинца»	- 1 экз.
	МУП «ЖЭТ»	- 1 экз.
	МУП ПЭО «Сфера»	- 1 экз.
	Администрация МО «Город Кольчугино»	- 1 экз.
	ООО «Управляющая компания ЖКХ»	- 1 экз.

Исп. Воробьева Н.Е.
Тел. 2-24-02

Приложение № 1 к
решению Совета народных
депутатов Кольчугинского
района от 20.04.2006 № 86/8

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 17.11.2001 N 797 "О подпрограмме "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации", федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы", Законом Владимирской области от 10.08.2004 N 129-03 "Об областной целевой программе "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства Владимирской области на 2004 - 2010 годы", Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Настоящее Положение принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, решения вопросов, касающихся пользования указанным имуществом, качественного предоставления коммунальных услуг гражданам;
- совершенствования системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта жилищного фонда;
- усиления контроля за качеством жилищно-коммунального обслуживания населения;
- снижения затрат на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, предоставление коммунальных услуг, обеспечение их качества;
- разделения полномочий между собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющими организациями.

1.2. **Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которому по решению собственников помещений в многоквартирном доме переданы в управление данные помещения в целях осуществления эффективного управления.

2. Управление жилищным фондом.

2.1. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация выбирается на том же или другом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или 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.

2.4. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

2.5. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.6. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

2.7. 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.

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

2.9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI Жилищного Кодекса РФ.

2.10. 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года

представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.12. Передача жилищного фонда в управление управляющим организациям осуществляется на основании договора в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

Передача в управление жилых домов, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных жилищных предприятий, в которых собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом, производится согласно действующему законодательству.

2.13. В договоре кроме существенных условий, предусмотренных законодательством для данного вида договора, должен указываться размер средств, которые управляющая организация имеет право использовать на свое содержание.

2.14. Управляющая организация должна обеспечить:

- поддержание в надлежащем состоянии и модернизацию на основе современных технологий и материалов принятых в управление объектов жилищного фонда в соответствии с требованиями государственных стандартов качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- выбор, при необходимости, в том числе на конкурсной основе, подрядчика по выполнению работ, услуг и поставке ресурсов для предоставления жилищно-коммунальных

услуг по переданным в управление жилым домам;

- заключение договоров с подрядчиками на выполнение работ и предоставление ресурсов требуемых объемов, качества и стоимости;

- осуществление системы контроля за выполнением договоров;

- организацию начисления, обработки и сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Функции управляющих организаций:

3.1. Технический контроль и планирование:

- заключение договоров с подрядными организациями на содержание, обслуживание и ремонт жилищного фонда, придомовых территорий;

- планирование работ по проведению осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации жилых домов, придомовых территорий;

- контроль за выполнением перечисленных работ при выполнении их подрядными организациями;

- участие в работе по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.

3.2. Содержание жилищного фонда:

- обеспечение надлежащего содержания, организация ремонта в жилом доме общего имущества, перечень которого предусмотрен Жилищным кодексом, другими законодательными актами в сфере жилищных отношений;

- организация ремонта жилых и нежилых помещений на основании договоров с их владельцами (ремонт инженерных коммуникаций, устранение аварийных ситуаций и их последствий, пр.).

3.3. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания переданных в управление жилых домов.

3.4. Договорно-правовая деятельность:

- заключение договора на управление объектами жилищного фонда;

- заключение договоров на техническое обслуживание жилых и нежилых помещений с собственниками, а также заключение договоров на техническое обслуживание нежилых помещений с арендаторами данных помещений;

- заключение договоров с предприятиями-подрядчиками на выполнение работ, услуг по технической эксплуатации жилых домов, на оказание жилищно-коммунальных услуг;

- контроль за выполнением договорных обязательств контрагентами по заключенным договорам;

- заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту, модернизации, реконструкции жилищного фонда.

3.5. Работа с нанимателями и собственниками помещений:

- по приему, обеспечению заявок, обращений граждан, проживающих в переданных в управление многоквартирных домах;

- по обращениям юридических лиц, имеющих в собственности или аренде помещения в переданном в управление жилищном фонде;

- по оформлению документов при регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания;

- по организации начисления и сбора с потребителей платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

- по своевременному предоставлению жителям информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в т.ч. по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги;

- по ежегодному проведению отчетных собраний с жителями.

3.6. Финансово-экономическая деятельность:

- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;

- аккумулирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц – потребителей жилищно-коммунальных услуг, бюджетных средств и их рациональное и эффективное использование;

- применение мер гражданско-правовой ответственности к подрядным организациям в случае нарушения договорных обязательств.

4.Права и обязанности Управляющих организаций.

4.1. Управляющие организации выполняют следующие обязанности:

- управляют многоквартирными домами, обеспечивая их содержание, эксплуатацию, ремонт и использование по прямому назначению, с соблюдением положений действующего законодательства;

- обеспечивают условия проживания в жилых домах и поддержание придомовых территорий в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям;

- заключают договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг по переданным в управление объектам жилищного фонда с подрядчиками и поставщиками ресурсов, определенными в установленном порядке;

- осуществляют функции по выполнению работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту жилых домов, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставляют уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирных домов проекты планов, плановые задания и отчеты в установленные сроки;

- используют полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-

коммунальные услуги строго по целевому назначению;

- предоставляют уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирных домов доступ к информации, документации, связанной с деятельностью по переданным в управление объектам жилищного фонда;

- имеют иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющие организации вправе:

- самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач;

- разрабатывать предложения по улучшению системы управления жилищным фондом;

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

- заключать договоры на управление объектами жилищного фонда любых форм собственности;

- имеют иные права в соответствии с действующим законодательством.

5. Контроль за деятельностью управляющих организаций.

5.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление дома;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев;

- по требованию собственника помещений многоквартирного дома или его уполномоченного представителя предоставлять информацию по состоянию лицевого счета многоквартирного дома и отчет о выполненных и запланированных работах;

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

5.2. Критериями качества работы управляющих организаций являются:

- эффективность мероприятий, подтвержденная конкурсной комиссией;

- 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 оказываемых 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 собственников помещений многоквартирных домов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

5.3. Администрация района:

- осуществляет контроль за деятельностью управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, находящимися в муниципальной собственности, а также долями муниципальной собственности в многоквартирных домах;

- контролирует объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, эффективность и целевое использование бюджетных средств.

5.4. Администрация района в пределах утвержденного бюджета имеет право перечислять управляющим организациям финансовые средства на капитальный ремонт объектов муниципального жилищного фонда, оказывать иные формы финансовой поддержки, предусмотренные законодательством.

5.5. При допущении управляющей организацией отступлений от установленных нормативно-технических параметров, при нецелевом использовании средств либо при нарушении условий договора любой из собственников помещений в многоквартирном доме имеет право потребовать устранения допущенных нарушений, при невыполнении данного требования ставить на общем собрании вопрос о выборе другой управляющей организации, принятии иных мер, предусмотренных законодательством.