

ПРОЕКТ ПОСТАНОВЛЕНИЯ

«Об утверждении положения о порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ»

В целях упорядочения взаимоотношений по управлению многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ», в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Междуреченский городской округ»:

1. Утвердить Положение о порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу по работе со СМИ администрации Междуреченского городского округа (М.А. Воробьева) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в полном объеме.

3. Отделу информационных технологий организационно-кадрового управления администрации Междуреченского городского округа (Н.В. Васильева) обеспечить размещение данного постановления на официальном сайте администрации Междуреченского городского округа.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Междуреченского городского округа по городскому хозяйству М.Н. Шелковникова.

Глава Междуреченского городского округа

В.Н. Чернов

Положение
о порядке управления многоквартирными домами, все помещения
в которых находятся в собственности муниципального образования
«Междуреченский городской округ»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано с целью упорядочения взаимоотношений по управлению многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ» (далее - многоквартирные дома), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Кемеровской области.

1.2. Требования к управляющим организациям и порядок проведения открытого конкурса определяются действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Понятия, используемые в настоящем Положении:

1) муниципальное имущество - многоквартирные дома, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ»;

2) собственник – муниципальное образование «Междуреченский городской округ»;

3) полномочный представитель собственника муниципального имущества - комитет по управлению имуществом муниципального образования «Междуреченский городской округ»;

4) организатор конкурса - муниципальное казенное учреждение «Управление развития жилищно-коммунального комплекса», выступающее в целях заключения договора управления жилым многоквартирным домом по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации либо без проведения конкурса, если такой конкурс признан в соответствии с действующим законодательством несостоявшимся;

5) общее имущество в многоквартирном доме, которое включает в себя:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные

коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ё) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

б) жилой многоквартирный дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых помещений, помещений вспомогательного использования, системы водо- и теплоснабжения, инженерного, электрического оборудования, крыши, подвала, придомовой территории, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

7) жилое помещение многоквартирного дома - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8) общая площадь жилого помещения - это сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения собственниками и нанимателями бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

9) наймодатель - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение на условиях, установленных жилищным законодательством;

10) наниматель - гражданин, заключивший договор безвозмездного пользования, найма, социального найма, специализированного найма жилого помещения с наймодателем;

11) управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или предприниматель без образования юридического лица, выбираемые по результатам открытого конкурса;

12) исполнители жилищно-коммунальных услуг - организации различных форм собственности, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги на договорной основе;

13) нормативы - совокупность технических и эксплуатационных показателей, норм, правил, регламентов и режимов, соблюдение которых обеспечивает функционирование объектов жилищного фонда муниципального образования «Междуреченский городской округ», а также поставки коммунальных услуг и выполнение ремонтных работ с заданным качеством и периодичностью.

2. Предмет деятельности организатора конкурса

2.1. Предметом деятельности организатора конкурса является:

2.1.1. Осуществление функции балансодержателя жилого многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ».

2.1.2. Контроль за эффективным использованием и сохранностью жилого многоквартирного дома.

2.1.3. Обеспечение проведения открытого конкурса на управление жилым многоквартирным домом между управляющими организациями, в соответствии правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

2.1.4. Создание конкурсной комиссии и определение ее состава и порядка работы.

2.1.5. Осуществление информирования граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации, а также по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.1.6. Заключение договоров на управление многоквартирным домом с организацией-победителем.

2.1.7. Обращение в суд с требованием о понуждении заключения либо расторжении договора управления многоквартирным домом и возмещении

убытков по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

3. Организация управления многоквартирным домом

3.1. Управление многоквартирным домом предусматривает выполнение следующих функций:

3.1.1. Ведение технической, финансовой и иной документации на находящиеся в управлении строения и объекты инфраструктуры.

3.1.2. Мониторинг состояния жилищного фонда, организация технических осмотров зданий и других объектов.

3.1.3. Составление и учет паспортов и актов готовности каждого дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.4. Организация выполнения работ по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту с учетом состояния объектов и объема финансовых средств для их осуществления.

3.1.5. Проведение конкурсов на обслуживание жилищного фонда, а также на выполнение текущего и капитального ремонта.

3.1.6. Заключение договоров с исполнителями жилищно-коммунальных услуг.

3.1.7. Систематический контроль и оценка соответствия фактического качества обслуживания установленным нормативами и параметрам, предусмотренным в договоре.

3.1.8. Применение штрафных санкций к организациям, предоставляющим услуги, в случае нарушения ими договорных обязательств.

3.1.9. Ведение финансовых операций.

3.1.10. Организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги от нанимателей, в том числе и через муниципальное унитарное предприятие «ИРКЦ».

3.1.11. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.12. Организация профилактического технического обслуживания и ремонтных работ, за счет которых снижается частота и степень сложности аварий и продлевается срок службы как основных элементов, так и всего здания в целом.

3.1.13. Организация уборки мест общего пользования, придомовых территорий.

3.1.14. Организация благоустройства придомовой территории.

3.1.15. Организация сбора и вывоз твердых, жидких бытовых отходов.

3.1.16. Осуществление мероприятий по подготовке жилищного фонда и других объектов инфраструктуры к сезонной эксплуатации.

3.1.17. Организация устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме.

3.1.18. Организация удовлетворения заявок жителей на устранение различных неисправностей.

3.1.19. Организация эксплуатации и контроля за использованием общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. Учет и контроль качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг и выполняемых работ.

3.1.21. Реализация мероприятий ресурсосбережения.

3.1.22. Другие функции, определяемые законодательством, действующими нормами и правилами, предусмотренные уставом управляющей организации либо договором.

3.2. Управление многоквартирным домом:

3.2.1. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования «Междуреченский городской округ», осуществляется путем заключения организатором конкурса договора с управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии с требованиями, определенными статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

3.2.3. Организуя деятельность по управлению многоквартирным домом организатор:

а) осуществляет полномочия собственника помещений, указанные в пунктах 1, 2, 3, 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) в установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Междуреченский городской округ» порядке участвует в принятии решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома;

в) в установленном действующим законодательством порядке участвует в планировании работ по текущему ремонту многоквартирного дома;

г) информирует нанимателей об изменении размера платы за коммунальные услуги в соответствии с частью 13 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) осуществляет иные полномочия собственника помещений в многоквартирном доме предусмотренные действующим законодательством, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Междуреченский городской округ» и договором управления многоквартирным домом.

3.2.4. Решения по вопросам управления многоквартирным домом принимаются организатором в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.5. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

3.2.6. Организатор в течение десяти календарных дней с даты заключения договора управления многоквартирным домом осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации и об условиях договора управления многоквартирным домом путем размещения соответствующего сообщения в соответствии с пунктом 40 постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3.3. Порядок управления домом управляющей организацией:

3.3.1. Управляющая организация осуществляет функции, указанные в пункте 3.1 настоящего Положения, которые отражаются в договоре управления многоквартирным домом, заключенным в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3.3.2. В целях учета мнения нанимателей по различным вопросам управления домом управляющая организация вывешивает объявления, организует письменные опросы нанимателей и других потребителей услуг, организует проведение общих собраний, использует другие способы оповещения о предпринимаемых ею действиях.

3.3.3. Управляющая организация обязана регулярно отчитываться перед организатором конкурса, нанимателями о результатах своей деятельности в сроки и в порядке, определяемые договором управления домом.

3.3.4. Организатор конкурса имеет право требовать расторжения договора управления многоквартирным домом, а также возмещения причиненных убытков, если отступления управляющей организации от условий договора управления или иные недостатки результата ее работы не были устранены в установленный организатором конкурса срок либо являются существенными и неустранимыми.

4. Организация договорных отношений

4.1. Отношения между нанимателями и управляющей организацией регулируются действующим законодательством, настоящим Положением и договором на управление многоквартирным домом.

4.2. Договор управления многоквартирным домом:

4.2.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (организатор конкурса) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять услуги нанимателям, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

4.2.2. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на 5 лет.

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

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

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

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

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

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

4.2.6. Оплата жилищно-коммунальных услуг нанимателями жилых помещений многоквартирного дома производится по единым ценам и тарифам, утверждаемым в порядке установленном законодательством РФ, Кемеровской области и нормативными и правовыми актами администрации Междуреченского городского округа.

4.3. Договоры на обеспечение нанимателей жилищно-коммунальными услугами:

4.3.1. На основании договора управления многоквартирным домом управляющая организация заключает с исполнителями жилищно-коммунальных услуг договоры в интересах нанимателей.

4.3.2. Вопросы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», Правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг и действующим законодательством.

4.3.3. Управляющая организация заключает с исполнителями коммунальных услуг следующие договоры:

4.3.3.1. На обеспечение коммунальными услугами:

- договор на холодное водоснабжение и водоотведение; договор на горячее водоснабжение и отопление; договор на электроснабжение;
- договор на газоснабжение и другие услуги.

Обязательным условием договоров на обеспечение потребителей коммунальными услугами является обязанность исполнителя обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность сетей и приборов учета.

4.3.3.2. На выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества:

- договор на содержание и текущий ремонт, включая места общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на капитальный ремонт, включая места общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на ремонт и эксплуатацию лифтов;
- договор на противопожарные мероприятия;
- договор на предоставление услуг отопления мест общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- договор на предоставление услуг внутридомового освещения мест общего пользования и придомовой территории многоквартирных жилых домов;
- договор на эксплуатацию и ремонт мусоропроводов;
- договор на сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- договор на уборку внутри подъездных и придомовых площадей, уборку газонов, детских, спортивных, хозяйственных и других площадок;
- договор на водоснабжение для санитарно-гигиенических работ в местах общего пользования и полива придомовой территории многоквартирных жилых домов;
- договор на санитарно-гигиеническую очистку жилых зданий и придомовых территорий;

- договор на содержание и уход за зелеными насаждениями придомовых территорий;

- договор на содержание и ремонт систем дренажа и отвода ливневых вод;

- иные договоры, необходимые для реализации функций управления домом.

4.4. Договоры между исполнителями жилищно-коммунальных услуг и подрядными организациями:

4.4.1. Исполнители жилищно-коммунальных услуг могут привлекать подрядные организации для выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг), включаемых в единый технологический цикл работ по реализации услуги нанимателю.

4.4.2. Подрядные организации, которым на основании договора поручается выполнение отдельных видов работ, отвечают за качество выполненных и выполняемых работ перед исполнителями услуг, которые, в свою очередь, несут ответственность перед управляющими организациями за качество обслуживания и реализацию услуги в целом.

4.4.3. Договоры между исполнителями жилищно-коммунальных услуг и подрядными организациями заключаются на основании договоров подряда в соответствии с обязательными условиями, установленными действующим законодательством.

4.4.4. Договорные отношения между организациями жилищно-коммунального хозяйства различных видов деятельности и форм собственности, взаимодействующими при выполнении основных технологических процессов, формируются исходя из действующих нормативов, расхода материальных и топливно-энергетических ресурсов, а также требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

4.4.5. Договоры заключаются на выполнение конкретного объема и вида работ (водоснабжение, водоотведение, тепло- и электроснабжение, обслуживание внутридомовых сетей, прочистка сетей, вывоз мусора, обслуживание лифтового хозяйства и иные виды работ) и содержат точные данные об объемах и качестве оказываемых услуг или выполняемых работ, сведения о разграничении зон обслуживания, сроки и способы оплаты услуг, права, обязанности и ответственность каждой из сторон, включая санкции за нарушение условий договора.

Директор МКУ «УР ЖКК»

Е.А. Соловьев