****

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТРИНАДЦАТАЯ СЕССИЯ СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЯТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ №13

от 26.08.2016 г.

Об утверждении Положения «О системе управления многоквартирными домами в Миасском городском округе»

Рассмотрев предложение председателя постоянной комиссии по вопросам экономической и бюджетной политики В.Б. Фролова об утверждении Положения «О системе управления многоквартирными домами в Миасском городском округе» в целях реализации требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21.07.2014 г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», учитывая рекомендации постоянной комиссии по вопросам городского хозяйства, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом Миасского городского округа, Собрание депутатов Миасского городского округа

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Положение «О системе управления многоквартирными домами в Миасском городском округе» согласно приложению к настоящему Решению.

2. Настоящее Решение опубликовать в установленном порядке.

3. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по вопросам городского хозяйства.

Председатель Собрания депутатов Е.А. Степовик

Глава Миасского городского округа Г.А. Васьков

ПРИЛОЖЕНИЕ к Решению Собрания депутатов Миасского городского округа

от 26.08.2016 г. №13

ПОЛОЖЕНИЕ

«О системе управления многоквартирными домами в Миасском городском

округе»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положение «О системе управления многоквартирными домами в Миасском городском округе» (далее – Положение) разработано для обеспечения в Миасском городском округе эффективного управления многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в этой сфере, а также обеспечения предоставления информации об управлении многоквартирными домами в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

2. Положение регулирует отношения при способе управления многоквартирным домом управляющей организацией и не распространяется на непосредственное управление многоквартирными домами и управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом.

3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. №290.

4. Управление многоквартирным домом заключается в оказании услуг по управлению домом, выполнении работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ

ДОМАМИ

5. Нормативную базу по управлению многоквартирными домами применительно к области регулирования настоящего Положения составляют следующие нормативные правовые акты:

1) Жилищный кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 21.07.2014г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

3) постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года №416 «Об утверждении Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

4) постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

5) постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года №354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

6) постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013г. № 290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

7) постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 « Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

8) технические регламенты, устанавливающие требования к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов;

9) настоящее Положение.

3. СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

6. В целях настоящего Положения под системой управления многоквартирными домами (далее – система) понимается совокупность организационной структуры в виде участников системы, нормативной базы и процесса управления многоквартирным домом управляющей организацией.

7. В соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления создают условия для управления многоквартирными домами:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

3) содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании указанных в [части 8 статьи 20](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d673c2140a564ca07120ff9d7bc087f3efecc097/#dst101244) настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

8. Целью системы является создание условий для эффективного управления многоквартирными домами за счет внедрения механизмов, обеспечивающих повышение уровня и качества взаимодействия собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственников) между собой и с управляющей организацией.

9. Основными механизмами системы являются:

1) договор управления многоквартирным домом;

2) годовой отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом, примерная форма которого установлена приказом Минстроя России от 31.07.2014 года №411/пр;

3) процедура разработки и принятия договора управления многоквартирным домом;

4) процедура согласования договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с советом дома, если такое решение будет принято на общем собрании собственников;

5) процедура подписания председателем совета дома актов приемки выполненных работ, если такое решение будет принято на общем собрании собственников;

6) процедура принятия общим собранием собственников годового отчета об исполнении договора управления домом;

7) процедура расторжения договора управления домом с управляющей организацией и замены ее другой.

10. Задачами системы являются:

1) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников;

2) создание условий для реализации прав и обязанностей собственников;

3) создание условий для исполнения обязанностей управляющей организации;

4) реализация органами местного самоуправления полномочий по созданию условий для управления многоквартирными домами;

5) организация процесса управления многоквартирным домом на основе договора управления;

6) контроль со стороны собственников и Администрации Миасского городского округа за соблюдением требований законодательства и иных нормативных правовых актов в области управления многоквартирными домами, а также выполнения условий договора управления многоквартирным домом.

10. В целях обеспечения эффективного управления многоквартирным домом:

- собственники обязаны принять решение о способе управления домом, избрать совет дома и его председателя, вносить плату за коммунальные услуги и плату за содержание жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего заистекшим месяцем, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расходы на общедомовые нужды (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества), если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом;

- управляющая организация обязана заключить договор управления многоквартирным домом с собственниками в лице председателя совета дома, действующего на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, и нести ответственность в соответствии с заключенным договором за оказание услуг и выполнение работ, перечень которых принят общим собранием собственников на очередной год для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов, а также предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества;

- договор управления многоквартирным домом заключается на срок от одного года до пяти лет по решению общего собрания собственников, за исключением случаев, установленных пунктами 2,3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- органы местного самоуправления создают условия для управления многоквартирными домами на системной основе, исполнения указанных выше обязанностей собственников и управляющей организации.

11. На собственников, являющихся потребителями услуг и работ, исполняемых управляющей организацией по договору управления домом, распространяется законодательство о защите прав потребителей.

4. УЧАСТНИКИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ

12. Участниками системы управления многоквартирными домами являются:

- Собрание депутатов Миасского городского округа;

- АдминистрацияМиасского городского округа;

- общее собрание собственников;

- совет многоквартирного дома;

- председатель совета многоквартирного дома;

- управляющая организация.

13. К полномочиям Собрания депутатов Миасского городского округа относятся:

1) принятие нормативных правовых актов с целью создания условий управления многоквартирными домами;

2) установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

14. К полномочиям Администрации Миасского городского округа относятся:

1) определение порядка мониторинга управления многоквартирными домами и осуществление его;

2) размещение информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с частью 16 и 17 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

3) проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года №75, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками не выбран способ управления этим домом или принятое ими решение о выборе способа управления не было реализовано;

4) созыв общего собрания собственников в соответствии с частью 1.1. статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации для решения вопроса о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в случае, если по результатам проверки деятельности управляющей организации выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора многоквартирным домом;

5) созыв общего собрания собственников в соответствии с частью 2 статьи 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации для решения вопросов об избрании совета дома и председателя совета дома, если решение общего собрания собственников об их избрании не было принято или не реализовано;

6) осуществление муниципального жилищного контроля;

7) установление порядка предоставления и использования помещений муниципальных учреждений для проведения общего собрания собственников и оказание содействия в проведении общего собрания;

8) исполнение обязанностей органов местного самоуправления, установленные статьей 165 Жилищного кодекса Российской Федерации;

9) определение порядка участия и участие в общем собрании собственников многоквартирного дома, если в нем имеется муниципальный жилищный фонд, в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

15. Собственники реализуют свои права на управление домом непосредственно в виде участия в общем собрании собственников, либо через своих представителей.

16. Собственники обязаны на общем собрании избрать совет дома, если в многоквартирном доме более чем четыре квартиры и в нем не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Общее собрание собственников самостоятельно определяет количество членов совета дома с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

17. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников.

18. Из числа членов совета дома на общем собрании собственников избирается председатель совета. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета дома и подотчетен общему собранию собственников.

19. Общее собрание собственников вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе его председателю.

20. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) принятие решения в соответствии с частью 7.1. статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору;

6) избрание совета многоквартирного дома в соответствии с частью 1 статьи 161.1. Жилищного кодекса российской Федерации;

7) избрание председателя совета многоквартирного дома в соответствии с частью 6 статьи 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации;

8) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

21. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

22. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в подпункте 1 настоящего пункта;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской федерации. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

23. Полномочия управляющей организации определяются лицензией на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами и договором на управление многоквартирным домом, в том числе управляющая организация:

1) оказывает услуги по управлению домом, обеспечивает выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги;

2) формирует перечень общего имущества многоквартирного дома;

3) готовит предложения для заключения договора с собственниками на управление домом;

4) заключает по согласованию с советом дома договора на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества;

5) осуществляет по согласованию с советом дома расходы на содержание и ремонт общего имущества дома и оплату расходов на общедомовые нужды в соответствии с частью 9.1. статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации;

6) предоставляет отчет об исполнении договора управления за истекший год;

7) размещает информацию в соответствии с частью 18 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014г.№209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

8) представляет в Администрацию Миасского городского округа сведения для мониторинга управления многоквартирными домами.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

24. Собственники обязаны выбрать один из трех, установленных законом способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые вправе заключить договор с управляющей организацией;

3) управление управляющей организацией.

25. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

26. В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Администрация Миасского городского округа в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано

27. Администрация осуществляет мониторинг ситуации по управлению многоквартирными домами на территории Миасского городского округа. Целью мониторинга является обеспечение требований законодательства о необходимости выбора способа управления домом, избрания совета дома и председателя совета, заключения договоров управления домом и соблюдения настоящего Положения.

28. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками за:

- оказание услуг по управлению домом в соответствии со стандартами управления многоквартирным домом;

- выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

29. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов, подлежащих исполнению управляющей организацией:

1) прием, хранение и передача технической документации на дом и иных связанных с управлением домом документов, а также их актуализация и восстановление. К таким документам относятся:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы на установленные общедомовые приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, содержанию общего имущества;

- акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, приборов учета, оборудования, конструктивных частей дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности дома к отопительному периоду;

- инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной Минстроем РФ;

- иные документы, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) сбор, обновление, хранение и передача информации о собственниках и нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров;

3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества на очередной год для их рассмотрения общим собранием собственников, которое в себя включает:

- помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции (фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, колонны);

- ограждающие ненесущие конструкции;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения;

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

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

4) организация рассмотрения общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением домом;

5) организация оказания услуг по управлению домом и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ на очередной год, утвержденным решением общего собрания, а также предоставления коммунальных услуг;

6) взаимодействие собственников, их представителей и управляющей организации с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;

7) организация и осуществление расчетов за услуги по управлению домом и работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг;

8) обеспечение условий для контроля собственниками за исполнением решений общего собрания собственников, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению домом.

30. Подготовка управляющей организацией предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества на очередной год для рассмотрения на общем собрании собственников включает в себя:

1) разработку совместно с советом дома перечня услуг по управлению домом и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

2) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей;

3) подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе;

4) обеспечение совместно с советом дома ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам управления домом, содержания и ремонта общего имущества.

31. Управляющая организация совместно с председателем совета дома до начала очередного года должна провести общее собрание собственников по принятию условий договора управления многоквартирным домом на очередной год.

32. Общее собрание собственников проводится по инициативе собственников или управляющей организации в пригодном для этого помещении, в том числе в помещении близлежащего муниципального учреждения. Общее собрание собственников может проводиться и в иных местах. Организация проведения общего собрания собственников включает в себя:

1) подготовку управляющей организацией форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

2) согласование с руководителем близлежащего муниципального учреждения в порядке, установленном Администрацией, даты и времени использования помещения муниципального учреждения для проведения собрания;

3) регистрацию участников собрания;

4) документальное оформление решений, принятых собранием, в соответствии со статьей 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

33. Организация оказания услуг по управлению домом и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания собственников, а также предоставлению коммунальных услуг включает в себя:

1) заключение договора управления многоквартирным домом в соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации или дополнения к нему на очередной год;

2) определение способа оказания услуг и выполнения работ;

3) подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

4) заключение по согласованию с советом дома договоров выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, если такое решение принято общим собранием;

5) заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, либо организация в соответствии с частью 7.1. статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации принятия решения общего собрания собственников о внесении собственниками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям непосредственно;

6) осуществление управляющей организацией собственными силами аварийно-диспетчерского обслуживания или путем заключения соответствующего договора;

7) подписание совместно с председателем совета дома актов приемки выполненных работ, а также оформление фактов выполнения работ ненадлежащего качества;

8) оплата выполненных работ и других расходов на основании согласования совета дома, если такое решение принято общим собранием;

9) ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями условий заключенных договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

34. В соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений, председатель совета многоквартирного дома вправе обратиться в Администрацию с заявлением о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Администрация в пятидневный срок должна провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, Администрация не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

35. Организация и осуществление расчетов за услуги по управлению многоквартирным домом и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме (платы за жилое помещение), а также предоставленные коммунальные услуги включает в себя:

1) оплату собственниками в соответствии с условиями, установленными договором управления многоквартирным домом, услуг управляющей организации по управлению домом;

2) оплату управляющей организацией по согласованию с советом дома, если такое решение принято общим собранием, за счет средств собственников работ по содержанию и ремонту общего имущества дома;

3) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором управления.

36. Обеспечение условий для контроля собственниками исполнения решений общего собрания, выполнением условий договора управления домом, выполнением перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению домом включает в себя:

1) предоставление управляющей организацией до первого апреля текущего года собственникам отчета за истекший год об исполнении договора управления;

2) раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года №731;

3) прием и рассмотрение управляющей организацией заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений;

4) участие уполномоченных общим собранием собственников лиц (совета дома и председателя совета дома) в приемке выполненных работ и санкционировании платежей по договорам на содержание и ремонт общего имущества дома.

6. ПРОЦЕСС УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

37. Процесс управления многоквартирным домом регламентируется договором управления домом и включает в себя оказание услуг по управлению домом и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также предоставления коммунальных услуг.

38. 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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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.

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

40. Изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

7. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ СОБРАНИЕМ ДЕПУТАТОВ ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ

ДОМАМИ

41. В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации Собрание депутатов устанавливает размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом..

42. Плата за содержание жилого помещения для собственников включает в себя плату за услуги, работы по управлению домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

43. Решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей принимается индивидуально по каждому дому на основании решения общего собрания собственников помещений в доме с участием представителя Администрации о размере такой платы. Соответствующее решение общего собрания собственников в Собрание депутатов представляет Администрация.

44 Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такое решение в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации по конкретному дому принимает Собрание депутатов на основании заявления управляющей организации.

45. Заявление управляющей организации подается в Администрацию. К заявлению прилагаются:

1) протокол общего собрания собственников о выборе способа управления;

2) протокол общего собрания собственников об утверждении перечня, объемов и стоимости работ и непринятии размера платы за содержание жилого помещения;

3) пакет документов с расчетами, подтверждающими размер платы за содержание жилого помещения.

46. Администрация в установленном порядке в течение десяти дней готовит заключение с предложением обоснованного размера платы за содержание жилого помещения в данном многоквартирном доме и направляет его вместе с прилагаемыми документами, указанными в пункте 46 настоящего Положения, в Собрание депутатов для принятия решения.

47. Собрание депутатов принимает решение в соответствии с Регламентом Собрания депутатов.