



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГУДЕРМЕССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.02.2014 г.

г. Гудермес

№ 148

**«О Порядке управления жилым домом, все помещения в котором
находятся в собственности администрации Гудермесского
муниципального района»**

В соответствии со статьями 161, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации и в целях организации управления жилыми домами, все помещения в которых находятся в собственности администрации Гудермесского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности администрации Гудермесского муниципального района согласно приложению.
2. Отделу программного обеспечения администрации Гудермесского муниципального района разместить настоящее Постановление на официальном сайте администрации Гудермесского муниципального района в сети Интернет и в районной газете «Гумс».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации С-М.У. Гериханова.

И.о. главы администрации

С.С. Джабраилов

Верно:

Управделами

Исп. А.М.Дачиев

К.Х. Таймаева

Приложение
к постановлению администрации
Гудермесского муниципального района
от _____ № _____

Порядок
управления жилым домом, все помещения в котором находятся в
собственности администрации Гудермесского муниципального района

1. Настоящий Порядок направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания комплекса имущества в муниципальном жилом доме, все помещения в котором находятся в собственности администрации Гудермесского муниципального района, обеспечение коммунальными услугами лиц, пользующихся помещениями в таком доме.

Пользователями помещений в рамках настоящего Порядка признаются наниматели жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и члены их семей, а также лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями на законных основаниях.

2. Настоящий Порядок распространяется на отношения, возникающие в связи с организацией управления муниципальным жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности администрации Гудермесского муниципального района (далее по тексту муниципальный жилой дом).

2.1. Управление муниципальным жилым домом - это деятельность по организации обслуживания, содержания и ремонта имущества жилого дома в части исполнения обязательств наймодателя, установленных договором найма, по предоставлению коммунальных услуг пользователям, проживающим в муниципальном жилом доме.

2.2. Управление муниципальным жилым домом 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.

3. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления муниципальным жилым домом проводится Отделом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации Гудермесского муниципального района в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75.

4. Администрация Гудермесского муниципального района устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых

помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

5. Администрация Гудермесского муниципального района:

а) заключает договор управления по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством будет признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса;

б) осуществляет контроль за деятельностью управляющей организации, который включает в себя:

анализ выполнения условий договора;

проведение проверок деятельности по управлению муниципальным жилым домом;

проведение проверок целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств;

проведение проверок осуществления сбора платы нанимателей за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги;

в) проводит мероприятия с пользователями помещений с целью получения оценки деятельности управляющей организации путем проведения опросов, встреч, собраний.

6. По условиям договора управления муниципальным жилым домом управляющая организация обязана:

6.1. В течение срока действия заключенного договора предоставлять коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2. Производить начисление и сбор платы, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению муниципальным жилым домом, содержанию и текущему ремонту имущества в доме, плату за коммунальные услуги.

6.3. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт муниципального жилого дома.

6.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, контролировать объемы потребляемых коммунальных услуг и расчет платы с ресурсоснабжающими организациями.

6.5. Обеспечить контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг договорным условиям.

6.6. Проводить плановые и внеплановые комиссионные обследования жилых и нежилых помещений, технические осмотры; подготавливать дом к сезонной эксплуатации.

6.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание муниципального жилого дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

6.8. Организовывать работы по содержанию имущества общего пользования, включая земельные участки.

6.9. В течение срока действия договора управления обеспечить хранение документов по расчетам и обязательствам лиц, проживающих в доме, по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг, иных документов, связанных с

управлением домом, и передать их администрации Гудермесского муниципального района за месяц до его прекращения.

6.10. Планировать работу по текущему ремонту и организовывать работы по капитальному ремонту муниципального жилого дома с учетом его технического состояния.

6.11. Вести в установленном законодательством порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества, производству работ и по их приему.

6.12. Принимать, регистрировать и рассматривать индивидуальные и коллективные обращения от пользователей помещений.

6.13. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимые для последующего регистрационного учета.

6.14. За 30 дней до прекращения договора управления передать техническую документацию на муниципальный жилой дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации.

7. Договор управления муниципальным жилым домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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

9. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала обязана отчитываться перед администрацией Гудермесского муниципального района, нанимателями о выполнении условий договора управления за предыдущий год в порядке, определенном договором управления.

10. Управляющая организация обязана предоставить администрации Гудермесского муниципального района доступ к информации, документам, связанным с деятельностью по переданному в управление муниципального жилого дома.

11. Факт нарушения управляющей организацией условий договора управления должен быть подтвержден составленным в письменной форме актом, подписанным администрацией Гудермесского муниципального района и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом).

12. При нарушении управляющей организацией условий договора управления муниципальным жилым домом либо при нецелевом использовании средств администрация Гудермесского муниципального района имеет право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием срока его исполнения, а при невыполнении данного требования - отказаться от исполнения договора управления.

13. Договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем на три года.

14. Договор управления может быть прекращен до истечения срока его

действия:

при ликвидации управляющей организации как юридического лица или прекращении деятельности индивидуального предпринимателя;

при введении процедуры конкурсного производства в отношении управляющей организации;

на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения договора управления с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта и по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством и договором управления.