

Утверждено  
постановлением администрации  
города Кировска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Порядок управления многоквартирным домом,  
все помещения в котором находятся в собственности  
муниципального образования город Кировск  
с подведомственной территорией**

1. Общие положения

1.1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией (далее – Порядок), разработан в соответствии со ст.163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", Уставом города Кировска.

1.2. Порядок регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией (далее – многоквартирный дом), управление которым осуществляется на основании договора с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее - конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

2. Полномочия по организации конкурса

2.1. Муниципальное казенное учреждение «Управление Кировским городским хозяйством» (далее - МКУ «УКГХ»):

- выступает организатором конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской

Федерации от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом";

- разрабатывает и утверждает конкурсную документацию;
- определяет управляющую организацию для управления многоквартирным домом, если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;
- заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, ставшей победителем по результатам открытого конкурса или определенной без проведения конкурса, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;
- осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации, по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- обращается в суд с требованием о понуждении заключения либо расторжении договора управления многоквартирным домом и возмещении убытков по основаниям, предусмотренным законодательством;
- обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовых форм.

### 3. Порядок управления многоквартирным домом

3.1. Управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора управления с управляющей организацией, выбираемой по результатам конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

3.2. Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

3.3. Объектом конкурса выступает общее имущество многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией.

3.4. В случае если конкурс, в соответствии с действующим законодательством, признан несостоявшимся, МКУ «УКГХ» проводит повторный конкурс.

3.5. В случае если повторный конкурс признан несостоявшимся МКУ «УКГХ» принимается решение о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3.6. Многоквартирный дом управляется только одной управляющей организацией.

3.7. Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.8. В договоре управления должны быть указаны:

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

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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

- порядок осуществления контроля и критерии качества выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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

3.10. Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления.

3.11. При заключении договора управления МКУ «УКГХ» передает управляющей организации техническую и иную документацию (при ее наличии), необходимую для управления многоквартирным домом. Данная документация подлежит возврату в МКУ «УКГХ» в случае расторжения (прекращения) договора управления.

3.12. Изменение и (или) расторжение договора управления осуществляется в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

3.13. МКУ «УКГХ» в течение десяти дней с момента заключения договора управления осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном доме, об управляющей организации и по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.14. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год должен представляться управляющей организацией в МКУ «УКГХ» в порядке и срок, установленные договором управления.

3.15. Оплата услуг по управлению многоквартирным домом производится за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, собираемой с граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома, в отношении пустующих (незаселенных) жилых помещений за счет средств бюджета муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией.

#### 4. Контроль за деятельностью управляющих организаций

4.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление МКУ «УКГХ» информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;

- контроль целевого использования платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

4.2. Критериями качества работы управляющих организаций являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилое помещение и коммунальные услуги;

- 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 приобретаемых коммунальных ресурсов;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния объектов жилищного фонда;

- своевременность и регулярность предоставляемой управляющей организацией МКУ «УКГХ» отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.