

АДМИНИСТРАЦИЯ ПАВЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПАВЛОВСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.09.2014

станция Павловская

№ 458

Об утверждении Порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Павловского сельского поселения Павловского района

В соответствии с ч.1 ст. 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Федеральным Законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципальной образования Павловского сельского поселения Павловского района, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в собственности Павловского сельского поселения Павловского района, развития конкуренции в сфере управления, постановляю:

1. Утвердить Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Павловского сельского поселения Павловского района (приложение).
2. Возложить организацию выполнения данного постановления на заместителя главы Павловского сельского поселения Павловского района Д.Н. Пуховского.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности главы
Павловского сельского
поселения Павловского района

Н.В. Левченко

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
Павловского сельского поселения
Павловского района

от 04.09.2014 № 458

ПОРЯДОК

управления многоквартирным домом, все помещения в котором
находятся в муниципальной собственности Павловского сельского
поселения Павловского района

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Павловского сельского поселения Павловского района (далее - Порядок), разработан в соответствии с частью 1 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Уставом муниципальной образования Павловского сельского поселения Павловского района.

1.2. Настоящий Порядок разработан в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания имущества многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Павловского сельского поселения Павловского района (далее - многоквартирный дом);
- решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также качества предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в таком доме;
- развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта муниципальной жилищного фонда;
- усиления контроля за качеством жилищно-коммунального обслуживания населения.

2. Порядок управления многоквартирным домом

2.1. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности администрации Павловского сельского поселения Павловского района, осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в установленном

порядке признан несостоявшимся в соответствии с законодательством, без проведения конкурса.

2.2. Проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.3. Организатором открытого конкурса является администрация Павловского сельского поселения Павловского района.

2.4. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

2.5. Управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного между администрацией Павловского сельского поселения Павловского района и управляющей организацией.

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

2.7. 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 общего 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.

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

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

2.10. При заключении договора управления администрация Павловского сельского поселения Павловского района передает управляющей организации техническую и иную документацию (при ее наличии), необходимую для управления многоквартирным домом. Данная документация подлежит возврату в администрацию Павловского сельского поселения Павловского района в случае расторжения (прекращения) договора управления.

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

2.12. Администрация Павловского сельского поселения Павловского района в течение десяти дней с момента заключения договора управления осуществляет информирование граждан, проживающих в многоквартирном

доме, о наименовании, местонахождении, иных реквизитах управляющей организации и по иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

2.13. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год должен представляться управляющей организацией в администрацию Павловского сельского поселения Павловского района в порядке и срок, установленные договором управления.

2.14. 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 с подведомственной территории.

3. Организация управления многоквартирным домом

3.1. Управление многоквартирным домом предусматривает проведение работ по:

- санитарному содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда;
- обеспечению коммунальными услугами установленного качества и объема с соблюдением установленных размеров нормативов затрат на содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные услуги, утвержденных в установленном законом порядке;
- заключению договоров с подрядными организациями на выполнение работ и предоставление услуг в требуемых объемах и необходимого качества;
- организации приема населения, установлению причин и обособанности жалоб, принятию по ним мер;
- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- организации сбора денежных средств с потребителей жилищных и коммунальных услуг;
- обеспечение своевременных и в полном объеме расчетов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг;
- проведению бухгалтерско-финансового обслуживания населения - выдачи жильцам многоквартирного дома расчетных документов и справок;
- взысканию в установленном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечение целевого учета и распределения средств, поступающих в распоряжение управляющей организации;
- подготовке плановой и внеплановой отчетной технической и финансово-бухгалтерской документации в установленном порядке;
- подготовке письменного отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах, а также сведений о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность,

осуществляемую управляющими организациями, за 15 дней до окончания срока действия договора.

3.2. Управляющая организация обязана в целях принятия необходимых мер информировать администрацию Павловского сельского поселения Павловского района о случаях нарушения нанимателями жилых помещений жилищного законодательства, а также о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролирующей деятельностью, осуществляемой управляющими организациями, в срок не позднее трех календарных дней с момента выявления такого нарушения.

3.3. В целях учета мнения нанимателей по различным вопросам управления многоквартирным 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.

3.4. Администрация Павловского сельского поселения Павловского района организует, в том числе с привлечением, в случае необходимости, специализированных организаций, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края, контроль за деятельностью управляющей организации по управлению многоквартирным домом, за объемом и качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, за правомочностью использования средств, поступивших за предоставленные жилищные и коммунальные услуги, рассматривает заявления, обращения, предложения и жалобы граждан, связанные с деятельностью управляющей организации.

3.5. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, при условии не продления данного договора, управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, а также неиспользованные финансовые средства на содержание и ремонт многоквартирного дома уполномоченному органу или вновь выбранной управляющей организации.

4. Осуществление контроля за исполнением договора управления

4.1. Контроль за деятельностью управляющей организации осуществляется администрацией Павловского сельского поселения Павловского района и включает в себя:

- контроль целевого использования платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
 - представление управляющей организацией информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;
 - оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.
- 4.2. Критериями качества работы управляющей организации 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 предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условия проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой управляющей организацией уполномоченному органу отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

4.3. При выявлении в деятельности управляющей организации отступлений от установленных нормативно-технических параметров, при нарушении условий договора администрация Павловского сельского поселения Павловского района имеет право потребовать устранения допущенных нарушений Павловского района имеет право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием сроков их исполнения, а при невыполнении требований - расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Управляющая организация ежегодно в срок до 1 мая предоставляет администрации Павловского сельского поселения Павловского района отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

Исполняющий обязанности главы
Павловского сельского
поселения Павловского района



Н.В. Левченко

