**ГЛАВА НОВИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

 **АСИНОВСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 25.08. 2010 г № \_65\_\_\_

Об утверждении Положения

о порядке управления много-

квартирным домом, все помещения

в котором находятся в муниципальной

собственности Новиковского

сельского поселения»

На основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1.Утвердить Положение о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Новиковского сельского поселения

2. Настоящее решение обнародовать в установленном порядке.

3.Настоящее решение вступает в силу с момента его официального обнародования..

Глава Новиковского сельского поселения С.Л. Петров

Г.В.Кечина

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находится в муниципальной собственности Новиковского сельского поселения**

1. **Общие положения**
	1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
	2. Настоящее Положение принимается с целью:

 - обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности Новиковского сельского поселения

( далее-сельского поселения),решения вопросов пользования указанным имуществом, а также качественного предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме;

 - совершенствование системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;

 - развития конкуренции в сфере управления, содержания и ремонта муниципального жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг и обеспечения их качества.

1. **Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения**
	1. Управление многоквартирным домом, все посещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса. Если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, муниципальный заказ на управление многоквартирным домом, все посещения в котором находятся в муниципальной собственности, может быть размещен путем заключения договора управления домом с единственным исполнителем.
	2. Проведение открытого конкурса на управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказа на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
	3. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.
	4. Уполномоченный представитель собственника многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, назначается распоряжением Главы сельского поселения.

**3.Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения**

3.1. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, заключается в письменной форме.

3.2. По договору управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, одна сторона – управляющая организация- по заданию другой стороны – собственники муниципального жилищного фонда ( от имени которой действует администрация сельского поселения) – в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту помещений в таком доме нанимателям, членам их семей и иным лицам, пользующимися помещениями в таком доме на законном основании, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.3. Правом подписания договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, от администрации сельского поселения, действующей от имени собственника муниципального жилищного фонда, обладают Глава сельского поселения. Правом подписания договора от управляющей организации обладают её первый руководитель или лицо, исполняющее его обязанности.

3.4. Договор управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

3.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3.6. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.7. Изменение и (или) расторжение договора многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.8. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранный управляющей организации.

1. **Контроль за деятельностью управляющих организаций**
	1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственника муниципального жилищного фонда ( многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения) информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;

- проведение уполномоченным представителем собственника муниципального жилищного фонда (многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения) проверок финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

 4.2. Критериями качества работы управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи:

 - своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов;

 - наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда;

 - осуществление управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг;

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

 - своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственника муниципального жилищного фонда (многоквартирного дома, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения,) отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

**5. Создание условий для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения**

5.1. С целью создания условий для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности сельского поселения, администрация сельского поселения:

- обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

- содействует повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.