

## РЕШЕНИЕ

«17» декабря 2015 г.

№ 55

### **ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом МО «Большеколпанское сельское поселение», в целях реализации права граждан на осуществление местного самоуправления в муниципальном образовании Совет депутатов МО «Большеколпанское сельское поселение» решил

**Совет депутатов МО Большеколпанское сельское поселение**

#### **Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности МО «Большеколпанское сельское поселение» (приложение №1)
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования Большеколпанское сельское поселение.

Глава МО Большеколпанское сельское поселение

О. В. Лиманкин

Утверждено решением Совета депутатов  
МО Большеколпанское сельское поселение  
«17» декабря 2015 года № 55

### **ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок управления многоквартирным домом принимается в целях:

- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – муниципальное образование), и решения вопросов пользования указанным имуществом;
- совершенствования 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.

Порядок распространяется на отношения, связанные с управлением многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности муниципального образования.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

1.4. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится на право заключения договора управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования. По результатам конкурса выбирается одна управляющая организация.

1.5. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, предоставление им коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

#### **2. Управление многоквартирным домом**

2.1. Администрация муниципального образования проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - открытый конкурс) в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.2. Функции организатора открытого конкурса осуществляет администрация муниципального образования.

2.3. Управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

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

2.5. Объектом конкурса выступает общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

2.6. Администрация муниципального образования принимает решение о создании конкурсной комиссии, определении ее состава и порядка работы, назначении председателя комиссии.

2.7. Администрация муниципального образования вправе привлечь на основе договора специализированную организацию для осуществления функций по проведению конкурса.

2.8. До начала исполнения управляющей организацией обязательств, возникших по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией

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

2.11. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.12. Договор управления многоквартирным домом заключается сроком не менее чем на один год и не более чем на три года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором

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

2.14. Управляющей организации при заключении договора управления многоквартирным домом организатором конкурса или управляющей организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом, должна быть передана имеющаяся в распоряжении техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

2.15. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год

### **3. Заключительные положения**

3.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

3.2. До окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, Администрация муниципального образования проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на следующий срок.

3.3. В случае прекращения (расторжения) договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана передать организатору конкурса или вновь выбранной управляющей организации имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.