******

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**муниципального образования**

**«Вистинское сельское поселение»**

**муниципального образования**

**«Кингисеппский муниципальный район»**

**Ленинградской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ПРОЕКТ**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года № \_\_\_

 *«Об утверждении Положения о порядке управления*

*многоквартирным домом (домами), часть помещений,*

*в котором находятся в муниципальной собственности*

*МО «Вистинское сельское поселение» МО «Кингисеппский*

*муниципальный район» Ленинградской области»*

В соответствии со статьями 161, 163 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 134-ФЗ от 04.04.2018 г. «О внесении изменения в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Вистинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, в целях обеспечения надлежащего управления многоквартирными домами,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке управления многоквартирным домом (домами), часть помещений, в котором находятся в муниципальной собственности МО «Вистинское сельское поселение» (прилагается).
2. Настоящее Постановление вступает в силу с момента принятия и подлежит размещению на официальном сайте МО «Вистинское сельское поселение».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации

МО «Вистинское сельское поселение» М.Е. Мельникова

Утверждено:

постановлением администрации

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года № \_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке управления многоквартирным домом (домами), часть**

**помещений в котором находятся в муниципальной собственности**

**муниципального образования «Вистинское сельское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный**

**район» Ленинградской области**

**1.Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке управления многоквартирным домом, часть помещений в котором находятся в муниципальной собственности муниципального образования «Вистинское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области (далее по тексту – 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», Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Положение регулирует отношения в сфере управления многоквартирным домом, часть помещений в котором находятся в собственности муниципального образования «Вистинское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, осуществляемого путем заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса (далее по тексту – конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

1.3. Настоящее Положение принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее — МКД), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме;

- 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.

**2. Организация управления многоквартирным домом**

2.1. От имени муниципального образования «Вистинское сельское поселение» МО «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области полномочия собственника по управлению МКД осуществляет администрация МО «Вистинское сельское поселение» (далее – Администрация) в пределах наделенных полномочий, решения по вопросам управления МКД принимаются Администрацией в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Администрация выступает организатором конкурса по отбору управляющей организации в отношении МКД, часть помещений в котором находятся в муниципальной собственности, если собственниками квартир в течение шести месяцев не выбран способ управление многоквартирным домом, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.3. Предметом конкурса является право заключения договора управления МКД, часть помещений в котором находятся в собственности муниципального в отношении объекта конкурса.

2.4. Объектом конкурса выступает общее имущество МКД:

- в отношении которых выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию, при условии, что все помещения в МКД находятся в собственности муниципального образования;

- в отношении переданных ранее в ведение муниципального образования МКД, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования.

**3. Договорные отношения по управлению многоквартирным домом**

3.1. Управление МКД осуществляется на основе договора управления МКД, заключенного Администрацией с управляющей организацией по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс не состоялся или в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными положениями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

3.2. Договор управления заключается в письменной форме путем

составления одного документа, подписанного сторонами, в соответствии

со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. В договоре на управление МКД должны быть указаны:

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

- перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту имущества МКД, 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.

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

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

**4. Управление многоквартирным домом**

Орган местного самоуправления в порядке, установленным Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в случаях, указанных в части 13 статьи 161 и части 5 статьи 200 Жилищного Кодекса Российской Федерации, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом и если принятое решение в выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с Жилищным Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более шести месяцев.

Управление МКД осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания нанимателей и лиц, пользующихся помещениями в МКД, обеспечения надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также придомовых территорий в соответствии с установленными нормативно-техническими, противопожарными и санитарными требованиями управления МКД, стандартами предусмотренными правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и предусматривает выполнение следующих функций:

- техническое обслуживание и содержание коммуникаций МКД, в том числе общего имущества;

- предоставление коммунальных услуг нанимателям;

- работы и услуги по содержанию земельного участка (двора);

- ремонт (текущий и капитальный) собственно здания;

- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену коммуникаций;

- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену механизмов;

- перестройку, пристройку, надстройку;

при привлечении подрядчика (исполнителя) осуществление контроля за исполнением всех заключенных договоров со стороны исполнителя по каждому договору и приѐм по актам приемки всех выполненных работ, указанных в заключенных договорах;

- применение санкций к исполнителям, не выполнившим или исполняющим не надлежащим образом условия заключенных договоров;

- организация начисления, обработки и сбора платы за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг (далее ЖКУ);

- организация обеспечения круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания переданного в управление МКД;

- исполнение отчетности и раскрытие информации перед собственником МКД и нанимателями помещений МКД, являющимися стороной по договору, в соответствии с условиями заключенного договора о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731;

- непосредственная работа с собственником, нанимателями жилых помещений, лицами, проживающими в жилых помещениях МКД, переданного в управление, арендаторами нежилых помещений по вопросам регистрационного учета, взыскания в установленном порядке задолженности по оплате за ЖКУ, о ценах и тарифах на ЖКУ, своевременного предоставления информации о плановых и аварийных отключениях и ремонтах и иной информации, касающейся владения и пользования жилыми и нежилыми помещениями МКД.

**5. Контроль за деятельностью управляющей организации.**

5.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в пределах наделенных полномочий осуществляет Администрация.

5.2. Контроль за деятельностью работы управляющей организации включает в себя:

- получение отчета от управляющей организации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда в форме и сроки предусмотренные договором управления МКД;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за ЖКУ;

- оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.

5.3. Критерии качества работы управляющей организации устанавливаются

условиями договора управления МКД и включают в себя:

- целевое использование управляющей организацией финансовых средств, поступивших от физических и юридических лиц в качестве оплаты за техническое обслуживание, пользование жилыми и нежилыми помещениями, предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- своевременность осуществления платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками энергоресурсов;

- уровень сбора платежей по содержанию и ремонту, за ЖКУ, прочих платежей;

- своевременность исполнения текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту МКД;

- объем мер, применяемых управляющей организацией для повышения качества поставляемых энергоресурсов, взыскания задолженности по оплате за пользование жилыми и нежилыми помещениями, техническое обслуживание и предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- количество обоснованных обращений, в том числе жалоб и нареканий со стороны собственника, нанимателей жилых помещений, лиц проживающих в жилых помещениях МКД, арендаторов нежилых помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания и содержания МКД.

**6. Заключительные положения**

6.1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. При расторжении договора управления МКД по инициативе собственника до окончания срока его действия, Администрация обязана провести новый конкурс по отбору управляющей организации.