|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   |  |  МЭРИЯ ГОРОДА ГРОЗНОГОПОСТАНОВЛЕНИЕ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_Об утверждении Порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Грозного, и являющимися наемными домами и находящимися в муниципальной собственности города Грозного жилыми домами        В соответствии с частью 3 статьи 91.20 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Мэрия г. Грозного ПОСТАНОВЛЯЕТ: |

1. Утвердить Порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Грозного, и являющимися наемными домами и находящимися в муниципальной собственности города Грозного жилыми домами согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра И.З. Хусаинова.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания, подлежит опубликованию в газете «Столица плюс» и размещению на официальном сайте Мэрии г. Грозного.

Мэр города Грозного И.В. Кадыров

# Приложение

к постановлению Мэрии г. Грозного
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г. №\_\_

ПОРЯДОК

управления наемными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Грозного, и являющимися наемными домами и находящимися в муниципальной собственности города Грозного жилыми домами

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Порядок определяет способ **управления наемными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности города Грозного, и являющимся наемными домами и находящимся в муниципальной собственности города Грозного жилыми домами (далее - наемный дом)**

1.2. Порядок принимается в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания наемного дома, а также качественного предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме;

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

1.3. Основным документом, регулирующим управление наемным домом, является договор управления наемным домом, заключаемый между уполномоченным отраслевым органом Мэрии г. Грозного (далее - Уполномоченный орган) и управляющей организацией.

**2. ПОРЯДОК ОТБОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИАЗЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НАЕМНЫМ ДОМОМ**

2.1.  Управление наемным домом, осуществляется путем заключения договора управления наемным домом (далее - договор управления) с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса.

2.2. Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления наемным домом, осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.3. Конкурс проводится на право заключения договора управления наемным домом либо на право заключения договоров управления несколькими наемными домами. В случае, если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими наемными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

2.4. Не допускается заключение договора управления наемным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса   в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**3. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ НАЕМНЫМ ДОМОМ**

3.1. По договору управления наемным домом, одна сторона - управляющая организация по заданию другой стороны – Уполномоченного органа, 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, пользующимся помещениями в таком доме на законном основании, осуществлять иную направленную на достижение целей управления наемным домом деятельность.

3.2. Договор управления наемным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3.3. Договор управления наемным домом заключается сроком на не менее чем один год и не более чем три года.

3.4. Управление наемным домом осуществляется с соблюдением в полном объеме всех требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации и в обязательном порядке должно включать в себя:

- организацию работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему 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;

- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- обеспечение сбора с населения платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- обеспечение своевременных и в полном объеме расчетов с поставщиками жилищно-коммунальных услуг;

- обеспечение целевого учета и распределения средств, поступающих в распоряжение управляющей компании;

- осуществление технического контроля за качеством предоставляемых услуг;

- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.5. В договоре управления наемным домом должны быть указаны:

1) состав имущества наемного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в наемном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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

3.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления наемным домом обязана передать техническую документацию на наемный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

**4. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

4.1. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:

- предоставление Уполномоченному органу информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;

- проведение Уполномоченным органом 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 управляющих организаций 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;

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

- своевременность и регулярность предоставляемой Уполномоченному органу отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

4.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Уполномоченному органу отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.