



**ДУМА КУРТАМЫШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 22 июня 2023 года № 35

г. Куртамыш

Об утверждении Порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области жилыми домами

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», решением Думы Куртамышского муниципального округа Курганской области от 29 сентября 2021 года № 9 «О правопреемстве органов местного самоуправления Куртамышского муниципального округа Курганской области», пунктом 3 статьи 27 Устава Куртамышского муниципального округа Курганской области Дума Куртамышского муниципального округа Курганской области

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области жилыми домами, согласно приложению к настоящему решению.

2. Решение Куртамышской районной Думы от 16 февраля 2017 года № 7 «Об утверждении порядка управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности Куртамышского района» признать утратившим силу.

3. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене «Куртамышский муниципальный округ: официально» и разместить на официальном сайте Администрации Куртамышского муниципального округа Курганской области.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя Думы Куртамышского муниципального округа Курганской области.

Председатель Думы Куртамышского
муниципального округа Курганской области

Н.Г. Кучин

Глава Куртамышского
муниципального округа Курганской области

А.Н. Гвоздев

Приложение
к решению Думы Куртамышского
муниципального округа Курганской области от
22 июня 2023 года № 35 «Об утверждении
Порядка управления наемными домами, все
помещения в которых находятся в
собственности Куртамышского
муниципального округа Курганской области, и
являющимися наемными домами и
находящимися в собственности
Куртамышского муниципального округа
Курганской области жилыми домами»

**Порядок
управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности
Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющимися наемными
домами и находящимися в собственности Куртамышского муниципального округа
Курганской области жилыми домами**

Раздел 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области жилыми домами (далее - Порядок), принимается в целях:

1) надлежащего содержания общего имущества в наемных домах, все помещения в которых находятся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющихся наемными домами и находящихся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области жилых домов, а также решения вопросов пользования указанным имуществом;

2) совершенствования системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;

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

2. Порядок регулирует отношения в сфере управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Куртамышского муниципального округа Курганской области жилыми домами (далее - наемные дома).

3. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в тех же значениях, что и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

4. Управление наемными домами должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, предоставление им коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Раздел 2. Полномочия в сфере управления наемными домами

5. Уполномоченным органом Администрации Куртамышского муниципального округа Курганской области, осуществляющим от имени муниципального образования полномочия в сфере управления наемными домами, является отдел экономики Администрации Куртамышского муниципального округа Курганской области (далее - уполномоченный орган).

6. Уполномоченный орган:

1) выступает организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления наемным домом, проводимого в соответствии с 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» (далее - конкурс);

2) создает постоянно действующую конкурсную комиссию, срок полномочий которой не может превышать два года, назначает ее председателя, определяет состав конкурсной комиссии, порядок ее работы;

3) определяет управляющую организацию для управления наемным домом, если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;

4) заключает договор управления наемным домом с управляющей организацией, ставшей победителем конкурса по результатам конкурса или определенной без проведения конкурса, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся;

5) осуществляет информирование граждан, проживающих в наемном доме, об управляющей организации, по иным вопросам, связанным с управлением наемным домом;

6) осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления наемным домом;

7) обеспечивает равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно - правовых форм.

Раздел 3. Порядок управления наемными домами

7. Управление наемным домом осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса.

8. Заключение договора управления наемным домом без проведения конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

9. Заключение договора управления наемным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, без проведения открытого конкурса допускается при отказе управляющей организации от исполнения заключенного договора управления, расторжении договора управления по соглашению сторон или по инициативе одной из сторон, в связи с принятием решения о проведении нового конкурса до истечения срока действия договора управления, на срок, не превышающий трех месяцев.

10. Предметом конкурса является право заключения договора управления наемным домом в отношении объекта конкурса.

11. Объектом конкурса выступает имущество в наемном доме, на право управления которым проводится конкурс, указанное в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12. Наемный дом может управляться только одной управляющей организацией.

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

14. В договоре управления должны быть указаны:

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

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества наемного дома, 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.

15. Договор управления 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 по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

16. При расторжении договора управления до окончания срока его действия уполномоченный орган обязан провести новый конкурс по отбору управляющей организации. До заключения договора с управляющей организацией по результатам проводимого конкурса уполномоченный орган вправе поручить управление соответствующим наемным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности, управляющей организации путем заключения договора управления без проведения конкурса на срок, необходимый для проведения конкурса, при этом данный срок не должен превышать трех месяцев.

17. В случаях, перечисленных в пунктах 8 и 9 настоящего раздела, уполномоченный орган заключает с управляющей организацией договор управления наемным домом на основании распоряжения Администрации Куртамышского муниципального округа Курганской области.

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

19. При заключении договора управления уполномоченный орган или управляющая организация, ранее управлявшая наемным домом, передает управляющей организации техническую и иную документацию, необходимую для управления наемным домом.

Данная документация подлежит возврату в уполномоченный орган в случае расторжения (прекращения) договора управления.

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

21. Уполномоченный орган в течение десяти дней с момента заключения договора управления осуществляет информирование граждан, проживающих в наемном доме, об управляющей организации и по иным вопросам, связанным с управлением наемным домом.

22. Ежегодно в течение первого квартала текущего года управляющей организацией в уполномоченный орган представляется отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

23. При приватизации жилых помещений в наемном доме в период действия договора управления наемным домом собственники жилых помещений заключают договоры с управляющей организацией на условиях ранее заключенного договора на период срока его действия.

Раздел 4. Контроль за выполнением управляющими организациями обязательств по договорам управления наемными домами

24. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления наемным домом, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества в данном доме, за

предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в наемных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, осуществляется уполномоченным органом в порядке, предусмотренном договором управления наемным домом.