



КОМИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

10.10.2017

№ 579-ОД

Волгоград

Об утверждении Порядка управления многоквартирными домами,
все помещения в которых находятся в собственности
Волгоградской области

В соответствии с частью 1 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 2 Закона Волгоградской области от 12 декабря 2007 г. № 1591-ОД "О жилищном фонде Волгоградской области",

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Волгоградской области.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя комитета строительства Волгоградской области Кострову Ренату Владимировну.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания, подлежит официальному опубликованию и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 09 июня 2017 г.

Председатель комитета



С.Ю.Кузнецова

Утвержден
приказом комитета
строительства
Волгоградской области
от 10.10.2017 № 579-ОД

Порядок управления многоквартирными домами,
все помещения в которых находятся в собственности
Волгоградской области

1. Настоящий Порядок направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в государственной собственности Волгоградской области (далее - многоквартирный дом), решение вопросов пользования указанным имуществом и предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком многоквартирном доме.

2. Управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора управления таким домом, заключенного с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Организатором конкурса являются:

3.1. Государственные предприятия и учреждения Волгоградской области (далее - предприятия и учреждения) в отношении многоквартирных домов, жилые помещения которых закреплены за ними на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления.

В случае закрепления жилых помещений в многоквартирном доме за несколькими предприятиями и (или) учреждениями конкурс проводится предприятием (учреждением), за которым закреплено на соответствующем праве наибольшее количество жилых помещений либо, при равенстве количества, - жилых помещений наибольшей общей площади.

3.2. Комитет строительства Волгоградской области (далее - комитет) в отношении многоквартирных домов, жилые помещения которых находятся в казне Волгоградской области, включая случаи закрепления части жилых помещений в многоквартирном доме на соответствующем праве за предприятиями и (или) учреждениями.

4. Расходы по проведению открытого конкурса на управление многоквартирным домом несет организатор открытого конкурса.

5. Перечень обязательных работ и услуг устанавливается организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома,

включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

6. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги, определяется организатором конкурса в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей, включая требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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" (далее - постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных, технических и иных параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования. При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

7. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

8. Стороной по договору управления многоквартирным домом от имени Волгоградской области выступает организатор конкурса.

9. Договоры управления многоквартирными домами, заключаемые предприятиями и учреждениями, подлежат согласованию с органом

исполнительной власти Волгоградской области, в ведении которого находится такое предприятие или учреждение.

10. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на три года.

11. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче управляющей организации в составе, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, не позднее 10 дней со дня заключения договора управления многоквартирным домом.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Передача осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в Инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

В случае расторжения (прекращения) договора управления многоквартирным домом техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат возврату организатору конкурса.

12. Управляющая организация приступает к исполнению обязательств по управлению многоквартирным домом не позднее 30 дней со дня заключения договора управления таким домом.

13. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией комитет, предприятия и учреждения в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений жилищного фонда Волгоградской области.

14. Управление многоквартирными домами обеспечивается посредством выполнения стандартов и правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

15. Комитет, учреждения и предприятия осуществляют контроль за деятельностью управляющей организации посредством:

получения от управляющей организации (не позднее 5 рабочих дней с даты обращения) информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

требования от управляющей организации устранения выявленных дефектов, проверки полноты и своевременности их устранения.

16. Управляющие организации несут ответственность за надлежащее исполнение обязанностей по содержанию и ремонту многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

17. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в соответствии с действующим законодательством и договором управления.

При досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом по инициативе комитета, учреждений и предприятий последние вновь проводят конкурс по отбору управляющей организации.

Комитет строительства
Волгоградской области