

## САРАТОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

Решение Саратовской городской Думы от 24 июня 2008 г. N 29-298  
"О Порядке управления жилым домом, все помещения в котором находятся  
в собственности муниципального образования "Город Саратов"

В соответствии со [статьями 161, 163](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и в целях организации управления жилыми домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов", Саратовская городская Дума решила:

1. Принять Порядок управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов" ([прилагается](#)).

2. Администрации города Саратова привести муниципальные правовые акты в соответствие с настоящим решением.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его [официального опубликования](#).

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по градостроительству, жилищно-коммунальному хозяйству, архитектуре, земельным ресурсам.

Глава муниципального образования "Город Саратов"

О.В.Грищенко

Приложение  
к [решению](#) Саратовской городской Думы  
от 24 июня 2008 г. N 29-298

### Порядок управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов"

1. Настоящий Порядок направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания комплекса имущества в муниципальном жилом доме, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов", обеспечение коммунальными услугами лиц, пользующихся помещениями в таком доме.

Пользователями помещений в рамках настоящего Порядка признаются наниматели жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и члены их семей, а также лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями на законных основаниях.

2. Настоящий Порядок распространяется на отношения, возникающие в связи с организацией управления муниципальным жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов" (далее по тексту муниципальный жилой дом).

2.1. Управление муниципальным жилым домом - это деятельность по организации обслуживания, содержания и ремонта имущества жилого дома в части исполнения обязательств наймодателя, установленных договором найма, по предоставлению коммунальных услуг пользователям, проживающим в муниципальном жилом доме.

2.2. Управление муниципальным жилым домом осуществляется путем

заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

3. Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления муниципальным жилым домом проводится комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству администрации города Саратова в соответствии с [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75.

4. Администрация города Саратова устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

5. Администрации районов города Саратова от имени муниципального образования "Город Саратов":

а) заключают договоры управления по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством будет признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса;

б) осуществляют контроль за деятельностью управляющей организации, который включает в себя:

анализ выполнения условий договора;

проведение проверок деятельности по управлению муниципальным жилым домом;

проведение проверок целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств;

проведение проверок осуществления сбора платы нанимателей за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги;

в) проводят мероприятия с пользователями помещений с целью получения оценки деятельности управляющей организации путем проведения опросов, встреч, собраний.

6. По условиям договора управления муниципальным жилым домом управляющая организация обязана:

6.1. В течение срока действия заключенного договора предоставлять коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг.

6.2. Производить начисление и сбор платы, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению муниципальным жилым домом, содержанию и текущему ремонту имущества в доме, плату за коммунальные услуги.

6.3. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт муниципального жилого дома.

6.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, контролировать объемы потребляемых коммунальных услуг и расчет платы с ресурсоснабжающими организациями.

6.5. Обеспечить контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг договорным условиям.

6.6. Проводить плановые и внеплановые комиссионные обследования жилых и нежилых помещений, технические осмотры; подготавливать дом к сезонной эксплуатации.

6.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание муниципального жилого дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки

потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

6.8. Организовывать работы по содержанию имущества общего пользования, включая земельные участки.

6.9. В течение срока действия договора управления обеспечить хранение документов по расчетам и обязательствам лиц, проживающих в доме, по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг, иных документов, связанных с управлением домом, и передать их администрации соответствующего района города за месяц до его прекращения.

6.10. Планировать работу по текущему ремонту и организовывать работы по капитальному ремонту муниципального жилого дома с учетом его технического состояния.

6.11. Вести в установленном законодательством порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества, производству работ и по их приему.

6.12. Принимать, регистрировать и рассматривать индивидуальные и коллективные обращения от пользователей помещений.

6.13. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимые для последующего регистрационного учета.

6.14. За 30 дней до прекращения договора управления передать техническую документацию на муниципальный жилой дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации.

7. Договор управления муниципальным жилым домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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

9. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала обязана отчитываться перед администрацией района города Саратова, нанимателями о выполнении условий договора управления за предыдущий год в порядке, определенном договором управления.

10. Управляющая организация обязана предоставить администрации района города Саратова доступ к информации, документам, связанным с деятельностью по переданному в управление муниципальному жилому дому.

11. Факт нарушения управляющей организацией условий договора управления должен быть подтвержден составленным в письменной форме актом, подписанным администрацией района города Саратова и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом).

12. При нарушении управляющей организацией условий договора управления муниципальным жилым домом либо при нецелевом использовании средств администрация соответствующего района города Саратова имеет право потребовать устранения допущенных нарушений с указанием срока его исполнения, а при невыполнении данного требования - отказаться от исполнения договора управления.

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

14. Договор управления может быть прекращен до истечения срока его действия: при ликвидации управляющей организации как юридического лица или прекращении деятельности индивидуального предпринимателя;

при введении процедуры конкурсного производства в отношении управляющей организации;

на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения договора управления с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта и по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством и договором управления.