

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**«ИОССЕР»**

**«ЙОССЕР»**

**СИКТ ОВМОДЧОМИНСА АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ШУ**ö**М**

от 11 ноября 2013 года № 57

 пст. Иоссер Республика Коми

**Об утверждении Положения о порядке**

**управления многоквартирными домами**

**маневренного жилищного фонда, все помещения**

**в которых находятся в собственности сельского**

**поселения «Иоссер»**

В целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004. №189-ФЗ, Федерального закона от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решения Совета сельского поселения «Иоссер» от 31.10.2013. № 3-9/4 «Об утверждении Положения о маневренном жилищном фонде муниципального образования сельского поселения «Иоссер», -

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Положение о порядке управления многоквартирными домами маневренного жилищного фонда, все помещения в которых находятся в собственности сельского поселения «Иоссер» согласно приложению.
2. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения «Иоссер» Е.В. Гусак

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации

сельского поселения «Иоссер»

от 15.11.2013. № 57

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**МАНЕВРЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**В КОТОРЫХ НАХОДЯТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО**

**ПОСЕЛЕНИЯ «ИОССЕР»**

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящее Положение разработано в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004. № 189-ФЗ, Федерального закона от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положения о маневренном жилищном фонде муниципального образования сельского поселения «Иоссер», утвержденного решением Совета сельского поселения «Иоссер» от 31.10.2013. № 3-9/4 и устанавливает порядок управления многоквартирными домами маневренного жилищного фонда, все помещения в которых находятся в собственности сельского поселения «Иоссер».

 1.2. Управление многоквартирными домами маневренного жилищного фонда, все помещения в которых находятся в собственности сельского поселения «Иоссер», осуществляется в форме управления таким домом управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или если такой конкурс в соответствии с законодательством признан не состоявшимся, без проведения такого конкурса.

 Управление многоквартирными домами маневренного жилищного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и иными нормативными правовыми актами, настоящим Положением и договором управления многоквартирным домом маневренного жилищного фонда.

 Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий управление многоквартирным домом маневренного жилищного фонда (далее – Управляющая организация).

 Управляющая организация заключает все договоры с поставщиками коммунальных услуг для их надлежащего предоставления нанимателям жилых помещений маневренного фонда.

 Управление многоквартирными домами маневренного жилищного фонда должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в таком многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

 1.3. Наниматели жилых помещений в доме маневренного жилищного фонда – граждане, занимающие жилые помещения в доме маневренного жилищного фонда по договорам найма жилых помещений маневренного фонда (далее – Наниматели).

 Наниматели жилых помещений маневренного фонда являются плательщиками платы за жилое помещение (платы за найм) и коммунальные услуги.

 1.4. Администрация сельского поселения «Иоссер» - уполномоченный исполнительный орган, осуществляющий управление муниципальным маневренным жилищным фондом, Наймодатель по договорам найма жилых помещений маневренного фонда (далее – Администрация).

**2. Механизм взаимодействия субъектов**

 2.1. Администрация в установленном порядке предоставляет гражданам жилые помещения дома маневренного фонда по договорам найма жилых помещений маневренного фонда без права передачи нанимателями жилых помещений маневренного фонда в поднаём, аренду.

 При вселении или освобождении нанимателя из занимаемого жилого помещения маневренного фонда передаточные акты жилых помещений маневренного фонда подписываются уполномоченным представителем администрации. Копии указанных передаточных актов направляются Управляющей организации для учёта плательщиков коммунальных услуг.

 2.2. Наниматели жилых помещений маневренного фонда обязаны:

 - соблюдать установленный порядок проживания в доме маневренного фонда, условия договора найма жилого помещения маневренного фонда;

 - использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены жилищным законодательством;

 - обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его надлежащее состояние;

 - своевременно осуществлять плату за пользование жилым помещением (плату за наём); плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и общему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за электроснабжение и общий ремонт проводки мест общего пользования и плату за коммунальные услуги, в том числе за электроснабжение;

 - исполнять иные обязанности в соответствии с правовыми актами и договором найма жилого помещения маневренного фонда.

 2.3. Администрация:

 - осуществляет контроль за порядком проживания;

 - ведёт учёт нанимателей жилых помещений маневренного фонда и членов их семей;

 - составляет акты о нарушении порядка, сообщает о фактах нарушения порядка проживания нанимателям, выносит соответствующие предупреждения, в том числе о выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения;

 - осуществляет контроль оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

 2.4. Управляющая организация осуществляет надлежащее содержание и ремонт общего имущества в доме маневренного фонда, заключает договоры с поставщиками коммунальных и жилищных услуг и предоставляет коммунальные и жилищные услуги нанимателям жилых помещений в таком доме.

 Плату за оказываемые услуги и выполняемые услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг нанимателям жилых помещений в доме маневренного фонда по договорам найма жилых помещений маневренного фонда оплачивают наниматели жилых помещений маневренного фонда.

 2.5. Управляющая организация:

 - ежегодно с администрацией производит инвентаризацию маневренного фонда;

 - обеспечивает надлежащую эксплуатацию и бесперебойную работу инженерного оборудования и коммуникаций, своевременный ремонт зданий, входящих в состав маневренного фонда;

 - обеспечивает сохранность домов маневренного фонда, повышение благоустройства придомовых территорий, соблюдение санитарно-гигиенических, экологических и эксплуатационных требований;

 - систематически производит технический осмотр жилых помещений маневренного фонда, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования;

 - обеспечивает предоставление нанимателям жилых помещений необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;

 - осуществляет иные функции в соответствии с правовыми актами и договорами найма жилых помещений маневренного фонда.

 2.6. Администрация:

 - осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации, порядком проживания Нанимателей жилых помещений маневренного фонда;

 - принимает меры по устранению допущенных нарушений со стороны Нанимателей жилых помещений маневренного фонда, Управляющей организации;

 - осуществляет учёт жилых помещений маневренного фонда;

 - предоставляет в установленном порядке жилые помещения маневренного фонда по договорам найма жилого помещения маневренного фонда, в качестве Наймодателя изменяет и расторгает договоры найма жилых помещений маневренного фонда, осуществляет выселение;

 - обеспечивает соблюдение порядка заселения и освобождения жилых помещений маневренного фонда;

 - осуществляет иные полномочия в соответствии с правовыми актами.

**3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

3.1. Наниматели жилых помещений маневренного фонда обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

 3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения маневренного фонда включает в себя:

 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наём);

 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и общему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за электроснабжение и общий ремонт проводки мест общего пользования;

 3) плату за коммунальные услуги, в том числе за электроснабжение.

 3.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление.

 3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

 3.5. Плата за пользование жилым помещением (плата за наём) вносится Наймодателю жилого помещения, плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги вносятся Управляющей организации.

**4. Рассмотрение вопросов нарушения порядка**

 4.1. Комиссия администрации по вопросам домов маневренного фонда – совещательный орган при администрации сельского поселения «Иоссер», создаваемый в составе представителей администрации поселения, представительного органа поселения, Управляющей организации и рассматривает вопросы:

 - о фактах грубого нарушения порядка проживания Нанимателями жилых помещений маневренного фонда, вынесения предупреждения об устранении нарушения порядка, выселении;

 - вынесения предупреждения о погашении долгов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и о выселении;

 - иные вопросы.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_