# [Постановление Правительства Чеченской Республики от 6 августа 2008 г. N 151 "Об утверждении Порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Чеченской Республики, и Положения о представителе уполномоченного органа Чеченской Республики по управлению государственным жилищным фондом"](garantF1://35801514.0)

В целях обеспечения эффективного управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирных домах, находящихся в собственности Чеченской Республики, и создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, в с соответствии с [жилищным](garantF1://12038291.0) и [гражданским законодательством](garantF1://10064072.0) Российской Федерации, Правительство Чеченской Республики

Постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1. [Порядок](#sub_1000) управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Чеченской Республики;

1.2. [Положение](#sub_2000) о представителе уполномоченного органа Чеченской Республики по управлению государственным жилищным фондом.

2. Определить уполномоченными органами Правительства Чеченской Республики по управлению государственным жилищным фондом органы местного самоуправления, а до их образования - администрации городов и районов Чеченской Республики (далее - администрации городов и районов Чеченской Республики) по месту расположения многоквартирных домов.

3. Администрациям городов и районов Чеченской Республики в месячный срок со дня вступления в силу настоящего постановления определить представителей для представления государственных интересов на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Чеченской Республики - министра строительства Чеченской Республики А.Д. Гехаева.

5. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его [официального опубликования](garantF1://35901514.0).

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Правительства Чеченской Республики | О.Х. Байсултанов |

# Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Чеченской Республики (утв. [постановлением](#sub_0) Правительства ЧР от 06.08.2008 N 151)

# 1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Чеченской Республики (далее - Порядок), разработан в соответствии с [Жилищным кодексом](garantF1://12038291.0) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](garantF1://10064072.0) Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Чеченской Республики.

1.2. Настоящий Порядок разработан в целях:

1) обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, все помещения в котором находятся в государственной собственности Чеченской Республики, а также качественного предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме;

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

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

1.3. Полномочия по управлению многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Чеченской Республики, осуществляет уполномоченный на то Правительством Чеченской Республики орган (далее - Уполномоченный орган).

# 2. Управление многоквартирным домом. Договор управления

2.1. Управление многоквартирным домом означает:

1) организацию эксплуатации и ремонта дома;

2) регулирование взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг;

3) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

4) надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом;

5) предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

2.3. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной собственности Чеченской Республики, осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации на основании договора между Уполномоченным органом и управляющей организацией.

2.4. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится в соответствии с [постановлением](garantF1://12044905.0) Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

2.5. Организатором открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Чеченской Республики, является Уполномоченный орган.

2.6. Организатор конкурса вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по проведению конкурса, включая подготовку конкурсной документации, опубликование и размещение извещения о проведении конкурса и иных, связанных с обеспечением проведения конкурса мероприятий. При этом на специализированную организацию не могут быть возложены полномочия по созданию конкурсной комиссии, по определению объекта конкурса, установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечней обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса и определению других существенных условий договора управления многоквартирным домом, подготовке проекта договора управления многоквартирным домом, утверждению конкурсной документации, определению условий конкурса и их изменению.

2.7. Выбор специализированной организации осуществляется организатором конкурса путем проведения торгов в соответствии с процедурами, установленными законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд.

2.8. Специализированная организация не может быть участником конкурса.

2.9. Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации осуществляется за счет средств организатора конкурса.

2.10. В случае если проведенный конкурс признан в установленном порядке несостоявшимся, управляющая организация выбирается без проведения конкурса. Конкурс признается несостоявшимся, в котором участвовал только один участник.

2.11. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию Уполномоченного органа в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

2.12. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

2.13. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один и не более чем на три года. Договор управления представляет собой смешанный договор, включающий в себя элементы договора по выполнению работ (подрядный договор) и возмездного оказания услуг на управление жилищным фондом.

2.14. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее действовавшим договором.

2.15. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

2) перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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 над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

2.16. Договор управления многоквартирным домом считается незаключенным, если в нем не предусмотрены существенные условия, указанные в [пунктах 2.13](#sub_12213), [2.15](#sub_12215) настоящего Порядка.

2.17. Наряду с существенными условиями договор управления может включать в себя:

1) гарантируемый исполнителем уровень качества, надежности и экологической безопасности оказываемых услуг и производимых работ;

2) объем работ (услуг);

3) обязательства заказчика по оплате работ (услуг), включая сроки и способ расчетов;

4) санкции, применяемые к каждой из сторон в случае нарушения условий договора;

5) порядок разрешения споров, возникающих в процессе выполнения договора;

6) порядок изменения условий договора;

7) порядок прекращения действия договора.

2.18. Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает защиту прав потребителей путем:

1) включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных норм и правил;

2) повышения ответственности исполнителей за нарушение порядка и условий предоставления услуг, а также гарантий их качества.

2.19. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписывается Уполномоченным органом и управляющей организацией.

2.20. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, иные связанные с управлением таким домом документы, а также неиспользованные финансовые средства на содержание и ремонт многоквартирного дома Уполномоченному органу или вновь выбранной управляющей организации.

# 3. Подготовка и передача многоквартирного дома в управление управляющей организацией

3.1. Для определения и принятия решения о готовности либо неготовности многоквартирного дома, технической и иной документации для передачи в управление управляющей организацией Уполномоченный орган создает межведомственную комиссию.

3.2. Уполномоченный орган проводит техническую инвентаризацию многоквартирных домов, подготавливает, обновляет, а при отсутствии - восстанавливает техническую и иную документацию, необходимую для осуществления передачи многоквартирного дома в управление управляющей организацией.

3.3. Перечень технической и иной документации, необходимой для осуществления передачи многоквартирного дома в управление управляющей организацией, определяется в соответствии с [постановлением](garantF1://12048944.0) Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

3.4. По результатам технической инвентаризации и на основании представленных документов межведомственная комиссия, указанная в [пункте 3.1](#sub_1331) настоящего Порядка, принимает решение о готовности либо неготовности многоквартирного дома, технической и иной документации для передачи в управление управляющей организацией.

3.5. Уполномоченный орган составляет (утверждает) график представления технической, бухгалтерской и иной документации на многоквартирный дом (далее - график) в целях планового проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами.

3.6. Решение межведомственной комиссии о готовности многоквартирного дома к передаче в управление управляющей организацией, техническая, бухгалтерская и иная надлежаще оформленная документация на многоквартирный дом в сроки, установленные графиком, представляются в Уполномоченный орган для организации и проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации и заключения с ней договора управления.

3.7. В течение 7 календарных дней со дня подписания (заключения) договора управления Уполномоченный орган:

1) передает управляющей организации многоквартирный дом по акту приема-передачи с одновременной передачей всей необходимой документации;

2) передает техническую документацию на многоквартирный дом, объекты внешнего благоустройства, расположенные на придомовой территории многоквартирного дома;

3) проводит раздел балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;

4) уведомляет нанимателей жилых помещений о наименовании, местонахождении, иных реквизитах управляющей организации.

# 4. Права и обязанности

4.1. Уполномоченный орган:

1) выполняет своевременно все требования, вытекающие из обязательств в соответствии с заключенным договором управления;

2) перечисляет управляющим организациям на проведение капитального ремонта и иные цели финансовые средства в пределах утвержденного бюджета;

3) осуществляет контроль деятельности управляющей организации по управлению многоквартирным домом;

4) контролирует объем и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

5) предоставляет нанимателям помещений по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размеры оплаты этих услуг.

При выявлении в деятельности управляющей организации отступлений от установленных нормативно-технических параметров, при нецелевом использовании средств либо нарушении условий договора Уполномоченный орган вправе потребовать устранения допущенных нарушений с указанием сроков их исполнения, а при невыполнении требований - расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация:

1) выполняет своевременно все требования, вытекающие из обязательств в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом;

2) выполняет функции заказчика на выполнение работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту жилого дома, по содержанию, техническому и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) представляет Уполномоченному органу письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах, а также сведения о нарушениях, выявленных государственной жилищной инспекцией, за 20 дней до окончания срока действия договора;

4) использует полученные бюджетные средства, платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению;

5) выполняет требования законодательства, иных нормативных актов, технических нормативов и правил;

6) ведет учет платежей за содержание и ремонт жилого помещения и их расходования отдельно по каждому дому.

С момента приема в управление управляющая организация несет ответственность за обеспечение надлежащей технической эксплуатации многоквартирного дома в соответствии с установленными требованиями, в том числе [правилами и нормами](garantF1://12032859.1000) технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными [постановлением](garantF1://12032859.0) Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

Управляющая организация обязана информировать Уполномоченный орган о случаях нарушений нанимателями помещений жилищного законодательства, а также о нарушениях, выявленных органами государственной власти, контролирующими деятельность управляющих организаций, в срок не позднее трех календарных дней с момента выявления такого нарушения.

4.3. Управляющая организация ежегодно в срок до 1 апреля представляет Уполномоченному органу письменный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за прошедший год.

# 5. Организация контроля

5.1. Уполномоченный орган вправе организовать контроль деятельности управляющей организации, который включает в себя:

1) оценку качества работы управляющей организации;

2) проверку целевого использования переданных управляющей организации бюджетньк средств, средств, поступивших за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.

5.2. Оценка качества работы управляющей организации проводится по следующим критериям:

1) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

2) своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов;

3) осуществление управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг;

4) наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению многоквартирным домом, его содержанию и ремонту;

5) снижение количества обоснованных жалоб нанимателей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания;

6) своевременность и регулярность представления Уполномоченному органу отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;

7) ведение учета платежей за содержание и ремонт жилых помещений и их расходования отдельно по каждому дому.

# Положение о представителе уполномоченного органа Чеченской Республики по управлению государственным жилищным фондом (утв. [постановлением](#sub_0) Правительства ЧР от 06.08.2008 N 151)

1. Настоящее Положение о представителе уполномоченного органа Чеченской Республики по управлению государственным жилищным фондом (далее - Положение) разработано в соответствии с [Жилищным кодексом](garantF1://12038291.0), [Гражданским кодексом](garantF1://10064072.0) Российской Федерации и устанавливает порядок представления интересов Чеченской Республики как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Чеченской Республики.

2. Для представления интересов Чеченской Республики как собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах в реализации прав собственника, уполномоченный Правительством Чеченской Республики орган по управлению государственным жилищным фондом (далее - Уполномоченный орган) определяет (назначает) своего представителя для представления государственных интересов на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах (далее -Представитель).

3. Уполномоченный орган выдает Представителю доверенность в соответствии с [главой 10](garantF1://10064072.1010) Гражданского кодекса Российской Федерации сроком на один год, обеспечивая участие Представителя в общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах или собраниях членов товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), жилищных кооперативов (ЖК).

4. Представителями могут быть граждане;

1) являющиеся государственными служащими Чеченской Республики, либо работающие в государственных учреждениях, предприятиях и организациях;

2) обладающие необходимыми знаниями нормативных правовых актов Российской Федерации и Чеченской Республики, иных технических требований и норм по вопросам управления многоквартирными домами.

5. Представитель обязан лично присутствовать на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, предварительно согласовывать с Уполномоченным органом необходимость и сроки инициации общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также порядок согласования по следующим вопросам, при включении их в повестку дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (членов ТСЖ, ЖСК, ЖК):

1) о выборе способа управления многоквартирным домом;

2) о вступлении в члены ТСЖ, ЖСК, ЖК;

3) об установлении размера платы собственников помещений многоквартирного дома за содержание и ремонт жилых помещений;

4) о реконструкции многоквартирного дома, (в том числе с расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им;

6) о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

7) о внесении изменений и дополнений в Устав ТСЖ, ЖСК, ЖК;

8) о реорганизации и ликвидации ТСЖ, ЖСК, ЖК;

9) об установлении обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, ЖСК, ЖК;

10) об образовании специальных фондов ТСЖ, ЖСК, ЖК, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

11) о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

12) об определении направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товариществ;

13) об утверждении годового плана о финансовой деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК;

14) об определении размеров вознаграждений членам правления товариществ;

15) о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

16) по иным вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также вопросам, отнесенным действующим законодательством и Уставом ТСЖ, ЖСК, ЖК к компетенции общего собрания членов ТСЖ, ЖСК, ЖК.

6. Представитель обладает полномочиями осуществлять права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Уставом для членов ТСЖ, ЖСК, ЖК, включая право участия в общих собраниях членов названных организаций и голосования по вопросам, указанным в [подпунктах 7-15 пункта 5](#sub_2057) настоящего Положения.

7. В случае рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, не включенных в повестку дня собрания, Представитель принимает меры для предотвращения голосования по таким вопросам. Согласно [Жилищному кодексу](garantF1://12038291.0) Российской Федерации общее собрание не имеет право принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

8. При рассмотрении общим собранием собственников помещений вопросов, по которым порядок голосования Представителя не согласован с Уполномоченным органом, Представитель от голосования воздерживается.

9. По результатам общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, собрания членов ТСЖ, ЖСК, ЖК Представитель в пятидневный срок представляет в Уполномоченный орган отчет о принятых таким собранием решениях, копии утвержденных документов, а также уведомляет Уполномоченный орган об иной информации, затрагивающей интересы Чеченской Республики.

10. Уполномоченный орган вправе по собственной инициативе либо по ходатайству общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае ненадлежащего исполнения Представителем своих обязанностей либо невозможности их исполнения, отозвать доверенность, уведомив об этом Представителя и, при необходимости управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, ЖК.