

УТВЕРЖДЕНО
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
от " ____ " _____ 20 ____ г. N ____

Положение
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, д.17, корп.2

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

МКД – многоквартирный дом

ОСС – общее собрание собственников МКД;

Совет дома – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

УО – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о Совете многоквартирного дома (далее - Совет) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, органом местного самоуправления и управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

1.3. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления и настоящим Положением.

1.5. Совет создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

1.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Порядок избрания Совета

2.1. Решение об избрании Совета принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, простым большинством голосов.

2.2. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3 Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

2.4. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

2.5. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

3. Полномочия Совета

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения:

- предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;
- предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий;
- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.8. Осуществляет приемку работ по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, и благоустройству придомовой территории, согласовывает и подписывает соответствующие акты приемки работ от имени Собственников.

3.9. Принимает меры по предотвращению нарушения действующего законодательства, принятых на территории Российской Федерации и/или на ОСС нормативных актов, правил и требований, противоправных действий на территории МКД, придомовой и прилегающей территории.

3.10. В соответствии с действующим законодательством РФ, участвует в составе комиссии УО и/или контролирующих органов в осмотрах помещений Собственников на предмет наличия несогласованных перепланировок, исследования состояния общего имущества МКД, выявления нарушений санитарного состояния, с целью соблюдения прав и законных интересов других Собственников МКД, правил пользования жилыми

помещениями, а также правил содержания общего имущества, обеспечения безопасного и безаварийного содержания МКД.

3.11. Выдаёт предписания УО немедленно принимать меры к устранению обнаруженных неисправностей помещений в МКД, общего имущества, инженерно-технического оборудования, коммуникаций, систем безопасности, санитарно-технического и иного оборудования в МКД и на придомовой территории.

3.12. Согласовывает совершение или последующее одобрение сделок о передаче общего имущества в пользование третьим лицам.

3.13. Согласовывает и утверждает договора о передаче общего имущества в пользование от имени Собственников.

3.14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

4. Председатель Совета

4.1. Из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пп. 1 п. 4.3 настоящего Положения;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей

организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации договоров;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с принятым решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Комиссии Совета

5.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

5.2. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (или: по решению Совета).

6. Организация деятельности Совета

6.1. Заседания Совета проводятся с периодичностью, установленной решением Совета.

6.2. Решения, принятые Советом, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме на общих собраниях собственников или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

6.3. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

6.4. Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя Совета и передаются вновь избранному председателю Совета.

6.5. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- листы регистрации вручения бланков для голосования (в случае проведения общего

собрания в форме заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосований для заочной формы принятия решения;

- схемы распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в доме на дату проведения общего собрания;

- протоколы решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Совета и его членов, способа управления многоквартирным домом, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;

- доверенности представителей собственников помещений в многоквартирном доме на право голосования на общем собрании таких собственников;

- Положение о Совете;

- протоколы заседаний Совета;

- доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в многоквартирном доме;

- договоры управления многоквартирным домом;

- договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами;

- книга учета обращений в Совет жителей многоквартирного дома;

- переписка по вопросам деятельности Совета и управления многоквартирным домом.

7. Внесение изменений и дополнений в Положение

7.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.