

Утверждено

Протоколом общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме № 66/1
по ул. Садовая, г. Саров,
Нижегородская область
№б/н от « 28 » марта 2018 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома по адресу: Нижегородская область, г. Саров, ул. Садовая, д. № 66/1

г. Саров, 2018 г.

1. Общие положения.

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № б/н от « 28 » марта 2018г.), расположенном по адресу: г. Саров Нижегородской области, ул. Садовая, дом № 66/1 (далее – МКД), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в МКД.

1.3. Количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД.

1.4. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.5. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Положением.

1.6. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – Управляющая организация).

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

2. Цели и задачи Совета многоквартирного дома.

2.1. Совет многоквартирного дома создан для реализации следующих целей:

2.1.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

2.1.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

2.1.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с Управляющей организацией и органами местного самоуправления.

2.1.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Полномочия Совета

3.1. Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в МКД 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 МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам

- компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу;
- 3.1.3. Представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 3.1.4. Представляет собственникам помещений в МКД 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 МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 3.1.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 3.1.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;
- 3.1.7. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы Управляющей организации, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;
- 3.1.8. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
- 3.1.9. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;
- 3.1.10. Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.1.11. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

4. Председатель Совета.

- 4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в МКД.
- 4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.
- 4.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:
- 4.3.1. До принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора (или договоров, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации);

4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты переговоров по вопросам, указанным в п.4.3.1;

4.3.3. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора;

4.3.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

4.3.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

4.3.6. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.3.5. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

5. Порядок формирования Совета.

5.1. Собственники помещений в МКД на общем собрании обязаны избрать Совет в случае:

– если в данном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– при этом в данном доме более чем четыре квартиры.

5.2. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в МКД.

5.3. От одного этажа в Совете дома может быть не более двух представителей.

5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в МКД об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.

5.5. Если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений, Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года.

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

6. Порядок работы Совета.

6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в год.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону.

6.4. Решения Совета дома оформляются протоколом, который подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. Решения Совета дома служат руководством к действию членов Совета и председателя и обязательны к выполнению членами Совета и председателем.

6.5. Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома.

7. Взаимодействие Совета с Управляющей организацией.

7.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в МКД, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

7.2 Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета дома, который доводит предложения Управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения Управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения Управляющей организации, Совет может запросить дополнительную информацию от Управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений Управляющей организации Совет предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений Управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников либо направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников. В случае вынесения предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома, результат голосования доводится до Управляющей организации в течение 5 дней после оформления протокола собрания в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным

предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения Управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников, Совет должен в пятидневный срок собрать заседание Совета, решить вопрос путем голосования всех членов Совета и самостоятельно подготовить ответ Управляющей организации подписанный всеми членами Совета.

8. Взаимоотношения Совета дома и собственников дома.

8.1. Совет и Председатель Совета при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников МКД в соответствии со ст. 9.1. настоящего Положения. Совет и Председатель Совета могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД.

8.2. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде.

9. Комиссии собственников помещений в МКД.

9.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

9.2. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению общего собрания собственников помещений в МКД или по решению Совета.