

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Разработано и принято на основании протокола №_____ от _____ 2014г. заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу Московская область, Щелковский район, поселок Аничково, дом 5

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома (далее Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников помещения многоквартирного дома без регистрации в органах местного самоуправления или иных органах (ст. 161 ЖК РФ с учетом изменений, внесенных Федеральным законодательством от 04.06.2011г. № 123-ФЗ).
- 1.2. Численный и поименный состав Совета определяется на общем собрании собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета, и оформляется протоком собрания собственников помещений, проголосовавших за Совет многоквартирного дома.
- 1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ о защите прав потребителей, Законом об общественных объединениях от 21.07.2014 N 236-ФЗ, другими нормативными правовыми актами РФ и субъекта РФ Московской области, а также Постановлениями и Распоряжениями администрации сельского поселения Анискинское.
- 1.4. Совет является органом, деятельность которого направлена на поддержание баланса интересов всех собственников помещений в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества многоквартирного дома.

2. Цели и задачи Совета многоквартирного дома.

- 2.1. Основной целью Совета многоквартирного дома является обеспечение условий реализации конституционных прав граждан на жилище, основанных на использовании юридических возможностей, способствующих созданию стабильного, устойчивого, безопасного владения, пользования и распоряжения жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома.
- 2.2. Для реализации поставленных целей Совет многоквартирного дома решает следующие задачи:
 - способствует улучшению социальных и жилищных условий в многоквартирном доме;
 - принимает меры по созданию здоровой среды обитания, достойной цивилизованного человека, соблюдения жилищных прав граждан, проживающих в данном доме;
 - представляет общему собранию собственников помещений свое заключение по проекту договора на управление многоквартирным домом;
 - осуществлять контроль оказания услуг и/или выполнением работ, предусмотренных договорными условиями;
 - обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений, в рамках действующих нормативных и законодательных актов.
- 2.3. Совет готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания собственников помещений по следующим направлениям:
 - Порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактическое использование и технического состояния;
 - Порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений;
 - Выбор способа управления многоквартирного дома;
 - Порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
 - Создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

3. Права и обязанности Совета

3.1. Совет имеет право:

- Организовывать и проводить общее собрание собственников помещений;
- Обеспечивать выполнение решений общего собрания;
- Выносить 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;
- Представляет собственникам помещений в доме предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме, в том числе предложения:
 - по изменению способа управления многоквартирным домом, по возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения его надлежащего содержания;
 - по проведению энергосберегающих мероприятий;
 - по использованию общего имущества в доме с целью получения доходов.
- Выступать в роли заказчика услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
- Вправе осуществлять контроль формирования размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых управляющей организацией и их соответствия нормативно-законодательным актам.

3.2. Запрашивать от управляющей организации следующую информацию:

- Общие сведения об управляющей организации;
- Сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;
- Сведения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- Сведения о ценах на коммунальные ресурсы;
- Сведения о наличии долгов, образовавшихся в результате неуплаты собственниками жилья.
- Осуществлять контроль выполнения условий договора управления и качества предоставляемых услуг;
- Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ;
- Подписывать акты о нарушениях нормативов качества или нарушения периодичности оказания услуг по жилищно-коммунальным услугам;
- Направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч.2. ст.162 ЖК РФ;
- Инициировать реализацию условий по юридическому оформлению состава общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (постановление Правительства РФ от 26.03.2014 N 230);
- Инициировать проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- Участие в комиссии по привлечению подрядных организаций по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, разработке проектной документации, осуществление технического надзора;
- Участие в осуществлении контроля за ходом проведения работ при осуществлении текущего и капитального ремонта;
- Участие в открытии объекта и работе комиссии по приемке законченного капитальным ремонтом МКД;

3.3. Обязанности Совета;

- В рамках полномочий, предоставленных собственниками помещений данного дома, инициировать и проводить общее собрание собственников помещений;

- Выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений проекты договоров с управляющей организацией;
- Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества, также предоставления коммунальных услуг, и создания комфортных условий проживания в доме;
- Подписывать акты выполненных работ или акты о нарушениях нормативов качества или периодичности выполнения договорных обязательств;
- Выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений вопросы о погашении долгов, образовавшихся в результате неплательщиков собственниками жилья;
- На основании выданных доверенностей выступить в суде в качестве представителя собственников помещений многоквартирного дома.

4. Юридический статус Совета

- 4.1. Совет является законодательно признанным исполнительным органом общего собрания собственников помещений на основании Протокола общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.
- 4.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, уполномочивших Совет.
- 4.3. Состав Совета не может быть меньше 5-ти собственников. Возглавляет Совет председатель, избранный на собрании собственников, подтвердивших его полномочия.
- 4.4. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждается на собрании участников Совета, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома..
- 4.5. Совет подотчетен в своей работе общему собранию участников данного объединения.

5. Полномочия председателя Совета.

- 5.1. Председатель Совета вправе вступать в переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом с учетом интересов собственников, наделивших его полномочиями.
- 5.2. Доводить до сведения собственников результаты переговоров.
- 5.3. Заключать и подписывать договор управления.
- 5.4. Осуществлять контроль выполнения обязательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту, а также предоставления коммунальных услуг для многоквартирного дома.
- 5.5. Подписывать акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов и качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении или ненадлежащего качества нарушения коммунальных услуг.
- 5.6. В период отсутствия (отпуска, болезни или другой причины) имеет право передать полномочия председателя Совета в простой письменной форме одному из членов Совета.
- 5.7. На основании доверенностей выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данного дома и предоставления коммунальных услуг.

6. Прекращение деятельности Совета

- 6.1. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений.
- 6.2. Совет переизбирается каждые два года, если иное не предусмотрено решением общего собрания.
- 6.3. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет переизбирается досрочно.
- 6.4. В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья Совет дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

7. Заключительные положения

- 7.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие данного положения в новой редакции относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.
- 7.2. Контроль соблюдения настоящего положения осуществляют собственники помещений в доме.
- 7.3. Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные пункты настоящего положения вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее положение собственники помещений руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Председатель Совета многоквартирного дома _____

Члены Совета многоквартирного дома:
