

Утверждено

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Свердлова, д. 42 (протокол от «___» _____ 2015г. № ___)

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Свердлова, д.42

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Свердлова, д. 42;

Собственники – физические и юридические лица, владеющие на праве собственности помещениями в МКД, а также законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников помещений в МКД;

Совет МКД - избирательный орган МКД, членами которого являются собственники помещений в данном доме, избранные на их общем собрании с целью выполнения полномочий возложенных на членов Совета МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением;

УО – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет МКД избирается на общем собрании собственников сроком на 3 (три) года с целью реализации функций, возложенных на них ст. 161.1 ЖК РФ и настоящим Положением.

1.2. Контроль за деятельностью членов и председателя Совета МКД осуществляют собственники помещений в МКД в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим Положением.

1.3. Совет МКД взаимодействует с УО, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией города Новороссийска, другими органами власти.

1.4. Совет МКД в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением

2. Избрание и прекращение полномочий членов Совета МКД, председателя Совета МКД

2.1. Члены Совета МКД должны являться собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

2.2. Члены Совета МКД выбираются на общем собрании собственников помещений в МКД.

2.3. Председатель Совета МКД избирается из числа членов совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Члены и председатель Совета МКД избираются сроком на 3 (три) года и действуют до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД.

2.4. Членство в Совете МКД и исполнение функций председателя Совета МКД прекращается в следующих случаях:

- по инициативе самого члена либо председателя Совета МКД;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД члена либо председателя Совета МКД;
- по решению общего собрания собственников помещений о прекращении полномочий члена либо председателя Совета МКД в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Полномочия и функциональные обязанности членов Совета МКД и его председателя

3.1. Совет МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;
- выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, 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 ЖК РФ;
- представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 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;
- 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;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;
- при прекращении (расторжении) договора управления, в случае отсутствия председателя, один из членов Совета МКД принимает техническую документацию и иные связанные с управлением МКД документы от управляющей организации;
- осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ;
- участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;
- проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью выявления проблемных вопросов и подготовки предложений об улучшении обслуживания МКД с учетом замечаний, предложений Собственников и направляет их в УО на рассмотрение;
- оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
- 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 управлением, содержанием и ремонтом;
- самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу

МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах, тротуарах, во дворе, в иных местах на придомовой территории МКД не предназначенных для целей парковки;

- содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;
- инициирует и принимает участие в проведении субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД;
- выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению;

3.2. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.3. Председатель Совета МКД:

- осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД, подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома и осуществляет свою деятельность в соответствии с ЖК РФ и настоящим Положением.

- до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. 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 УО копии этого договора;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам управления МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты осмотра общего имущества МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- согласовывает (после обсуждения и голосования Советом) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников;

- участвует в комиссиях по осмотру МКД 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 МКД, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;

- согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

- участвует в составе различных комиссий по вопросам, связанным с управлением данным домом, подписывает документы, составленные в ходе и по результатам работы таких комиссий;

- 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. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации и содержать сведения о председателе Совета МКД (фамилия, имя, отчество, данные паспорта), адрес многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий председателя Совета МКД;

- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю Совета МКД в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД;
- при прекращении (расторжении) договора управления принимает техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы от УО;
- от имени Собственников обращается в УО, федеральные органы власти, органы власти Краснодарского края и города Новороссийска и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета МКД;
- подписывает решения, принятые Советом МКД, иные документы составленные в ходе осуществления деятельности Совета МКД;
- осуществляет любые действия в пределах полномочий, предоставленных Совету МКД в соответствии с настоящим Положением и ЖК РФ;
- ежегодно отчитывается о проделанной работе на общем собрании собственников помещений в МКД;
- осуществляет иные действия в пределах предоставленных ему полномочий.

3.4. В случае прекращения полномочий председателя Совета МКД собственники отзывают доверенность, уведомляют администрацию района и управляющую организацию и иные органы власти и организации, при наличии такой необходимости о принятом решении. До момента переизбрания председателя Совета МКД его полномочия в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета МКД по документально оформленному решению Совета МКД, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета МКД.

4. Создание комиссий

- 4.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД могут избираться комиссии собственников помещений МКД.
- 4.2. Комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 4.3. Комиссии могут быть избраны по решению общего собрания собственников либо по решению членов Совета МКД.

5. Взаимодействие Совета МКД с УО

5.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, Совет МКД действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

5.2 УО вправе обращаться по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета МКД, который доводит обращение УО до сведения Совета МКД и созывает Совет МКД не позднее 30 дней с даты поступления обращения от УО. Для всестороннего рассмотрения обращения УО, Совет МКД может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученному обращению.

После обсуждения обращения УО Совет МКД, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу обращения УО и направляет в адрес УО. При необходимости, Совет МКД может направить в адрес Собственников информационные, рекомендательные письма по вопросам указанным в обращении УО. В случае необходимости проведения общего собрания для разрешения вопросов, изложенных в обращении УО, Совет МКД оказывает содействие в организации и проведении общего собрания собственников помещений МКД.

6. Взаимоотношения Совета МКД и Собственников.

6.1 Совет МКД и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета МКД. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников МКД.

6.4. Собственники могут обращаться к членам Совета МКД с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета МКД. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета МКД и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.