

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: город Москва,

от « ____ » _____ 20__ г.
№ _____

ПОЛОЖЕНИЕ о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, избран по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « ____ » _____ 20__ г. № _____) по адресу: город Москва, Космодамианская наб., д. 46-50, стр. 1 (далее - Многоквартирный дом), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).
- 1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.
- 1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.
- 1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее - управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом муниципального образования, префектурой центрального административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.
- 1.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели избрания Совета

Совет избран для реализации следующих целей:

- 2.1. Обеспечение выполнения решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
- 2.3. Осуществление контроля 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. Полномочия Совета

Совет наделяется следующими полномочиями:

- 3.1. Обеспечение выполнения решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Вынесение на общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- о порядке пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в Многоквартирном доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.3. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях). В случае избрания в Многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

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

3.6. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.7. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.8. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

- оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;
- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. До принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о заключении договора управления Многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в чч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения.

4.3. Заключает договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в чч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме.

По договору управления Многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в данном доме, предоставившие председателю Совета соответствующие доверенности. Собственники помещений в Многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме собственники помещений вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц).

4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, подписывает акты:

- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной чл.1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в Многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в Многоквартирном доме.

4.7. Направляет информацию об избрании Совета в Управу района.

4.8. Обращается в управу района, префектуру административного округа, другие органы исполнительной власти города Москвы, а также в управляющую Многоквартирным домом организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

5. Порядок формирования Совета

5.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем 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 четырех квартир.

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

5.3. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

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

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

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

5.7. 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.

6. Комиссии собственников помещений

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

6.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или по решению Совета.

6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Совет осуществляет хранение следующей документации, связанной с его деятельностью:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме;
- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общих собраний в форме заочного голосования);
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственников) для заочной формы принятия решения;
- схемы распределения долей собственников помещений в Многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на даты проведения общих собраний;
- 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;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в Многоквартирном доме на заключение договора управления Многоквартирным домом (или договоров, указанных в чч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- договоры управления Многоквартирным домом, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме;

- договоры, указанные в чч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме;
- акты, перечисленные в п.4.4 настоящего Положения;
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета собственниками помещений в Многоквартирном доме на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- книга учёта обращений в Совет жителей Многоквартирного дома;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления Многоквартирным домом.

8. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.