

ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

Утверждено решением общего
собрания собственников помещений
« ____ » _____ 20__ г. протокол № ____

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2. Совет многоквартирного дома (далее — Совет дома) создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, в том числе: обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, содержания закрепленной придомовой территории, объектов благоустройства, малых архитектурных форм, спортивных сооружений и осуществляет исполнительно-распорядительные функции в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, с физическими и юридическими лицами, с которыми заключены договоры на управление и обслуживание многоквартирного дома.

Под собственниками помещений понимаются физические или юридические лица, владеющие на праве собственности жилыми и/или нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме.

1.4. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОРГАНИЗАЦИИ ЕГО РАБОТЫ

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

2.2. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Членом Совета дома может быть избран **только** собственник помещения МКД.

2.4. Количество членов Совета многоквартирного дома составляет 4 человека

/Количество членов Совета дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир./

2.5. Члены Совета дома работают на постоянной общественной основе. В своей деятельности руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, здравым смыслом, жизненным и профессиональным опытом. Расходы по организации труда Совета дома устанавливаются на общем собрании собственников помещений этого многоквартирного дома одновременно с утверждением плана работы на год. Утвержденная сумма включается в состав платы за содержание общего имущества и расходуеться по усмотрению членов Совета дома.

2.6. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые три года.

Совет дома может быть досрочно переизбран по решению общего собрания в порядке, предусмотренном настоящим Положением, в случае:

- 1) ненадлежащего исполнения Советом дома обязанностей;
- 2) отсутствия кворума из полномочных членов Совета дома;
- 3) добровольного сложения полномочий действующего Совета дома.

Полномочия члена совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена Совета дома или председателя Совета дома;
- при неявке без уважительных причин на заседания Совета дома более трех раз подряд.

Член Совета должен быть переизбран при злостном уклонении от своих обязанностей на собрании собственников помещений того подъезда, от которого он был избран;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
 - в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
-

2.7. Совет дома подотчетен общему собранию и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в таком доме отчет о проделанной работе.

2.8. Заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в квартал. Собственники помещений вправе присутствовать на заседаниях Совета дома по своей инициативе с правом совещательного голоса.

2.8.1. Совет дома может проводиться в очной и заочной форме.

2.8.2. Совет дома правомочен решать вопросы повестки дня, если в его заседании приняли участие более половины избранных членов Совета дома.

2.8.3. Решения по вопросам повестки дня принимаются простым большинством голосов членов Совета дома, участвующих на заседании. При равенстве голосов, отданных по одному вопросу ЗА и ПРОТИВ, определяющим является решение Председателя Совета.

2.8.4. Член Совета дома вправе выдать доверенность на другого члена Совета дома на участие в заседаниях и голосовании по вопросам повестки дня заседания от его имени. Всю ответственность за принятые решения доверенным лицом несет член Совета дома, выдавший такую доверенность. Такая доверенность подлежит заверению Председателем Совета дома.

2.8.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников 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. При наличии в доме на площадке нижнего этажа доски объявлений, информация от Совета дома вывешивается на ней.

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

2.10. Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

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

3. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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,
- предложения о порядке планирования управления и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- проекты договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме (управления, обслуживания, ремонта и т.п.), с заключением по их условиям;
- предложения по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит жилищному законодательству.

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.

3.5. Члены Совета дома распределяют между собой обязанности по управлению домом, закрепляют ответственных лиц, согласовывают поправки в заключенные от имени собственников договоры, если такие поправки не требуют утверждения общим собранием собственников помещений.

3.6. Договоры по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД, заключаемые в пределах утвержденной собственниками помещений годовой сметы, могут не выноситься на утверждение общим собранием собственников помещений.

3.7. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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.

3.8. Члены Совета дома участвуют в комиссиях по осмотру дома и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, как плановых, так и в целях оценки их состояния, включения в график для проведения текущего и капитального ремонта, определения первоочередных работ.

3.9. Любой документ (договор, письмо, соглашение, обязательство, поручение и т.п.) подлежит рассмотрению на заседании Совета дома и действителен, если он подписан Председателем Совета МКД (исполняющим обязанности Председателя для случаев, указанных в настоящем Положении) и не менее чем половиной членов Совета дома. В исключительных случаях допускается оформление документа без его рассмотрения на заседании Совета дома, и таком случае он подлежит одобрению на ближайшем после его подписания заседании.

3.10. Статьи расходования наличных денежных средств на хозяйственные нужды дома определяются Советом дома. Заявки-поручения на списание денежных средств с лицевого счета дома на эти цели подписываются ВСЕМИ или большинством членов Совета дома.

3.11. Контролирует своевременность и качество выполнения управляющей организацией, подрядчиками заявок жителей по устранению повреждений общего имущества в многоквартирном доме.

3.12. Организует жителей к общественным работам по уборке, и благоустройству дворовой территории.

3.13. Проводит разъяснительную работу среди жителей и юридических лиц по порядку и срокам оплаты, отсутствию задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), повышению культуры быта, содержанию в порядке подъездов, балконов, лоджий, придомовой территории.

3.14. Представляет на утверждение годового общего собрания отчет о проделанной работе, предложения по вопросам компетенции совета, избираемых комиссий, и др.

4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНО ДОМА

4.1. Из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома. Председатель Совета дома работает до окончания полномочий избранного Совета дома.

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

4.3. Председатель Совета дома на основании решений собственников помещений многоквартирного дома:

1) представляет интересы Совета дома, всех собственников помещений и жителей дома перед третьими лицами в пределах полномочий, предоставленных ему решениями собственников помещений дома, а в суде на основании доверенности, выданной ему большинством собственников помещений дома;

2) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий таких договоров;

3) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров;

4) на основании решений собственников помещений многоквартирного дома, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договоры управления (обслуживания) многоквартирным домом и ремонта общего имущества, договоры с организациями, осуществляющими сбор и аккумулирование денежных средств жителей дома, поступающих в качестве платы за жилищные услуги. **По заключенным договорам приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.** Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Совета дома любые копии договоров, заключенных от их имени с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. При этом Собственник обязан подать в Совет дома соответствующее заявление и гарантировать оплату услуг по ксерокопированию документов. Срок для рассмотрения данного заявления и передачи документов не более трех рабочих дней;

5) осуществляет совместно с Советом дома контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) подписывает вместе с членами Совета дома 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 непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ;

7) на основании доверенности, выданной собственниками 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.

4.4. Председатель Совета дома вправе сложить с себя полномочия, подав соответствующее заявление в Совет дома в срок не менее 30 дней до предполагаемой даты. Совет дома обязан рассмотреть поступившее заявление в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления заявления, инициировать внеочередное общее собрание с включением в повестку дня вопроса об избрании Председателя Совета дома из числа оставшихся членов Совета либо о доизбрании (переизбрании) членов Совета и избрании из числа членов Совета дома нового Председателя. В отдельных случаях, как то отсутствие кворума из числа оставшихся членов Совета дома, а также отсутствие согласия быть избранными Председателем Совета дома, Совет дома подлежит переизбранию в полном составе.

4.5. На время отсутствия Председателя Совета по уважительной причине (отпуск, болезнь, командировка и т.п.) Совет дома избирает из своего числа исполняющего обязанности Председателя Совета дома. В случае длительного более трех месяцев отсутствия Председателя Совета дома по уважительной причине, Совет дома инициирует внеочередное общее собрание собственников помещений дома, а избранный Советом дома исполняющий обязанности Председателя Совета полномочен до закрытия такого общего собрания. Собрание проводится в срок не позднее одного месяца с момента, когда Совет дома узнал или должен был узнать о

причинах отсутствия Председателя Совета дома.

4.6. В случае злоупотребления полномочиями, превышения полномочий, а также неисполнением своих обязанностей без уважительной причины Председатель Совета должен быть переизбран. Для этого Совет дома инициирует внеочередное общее собрание собственников помещений дома и избирает из числа членов Совета дома исполняющего обязанности Председателя Совета, который полномочен до избрания нового Председателя Совета МКД. В случае отказа от проведения собрания либо бездействия членов Совета дома в этом вопросе любой собственник помещений вправе инициировать такое собрание. Собрание проводится в срок не позднее одного месяца с момента, когда Совет дома (собственник помещений) узнал или должен был узнать о причинах отсутствия либо противоправных действиях Председателя Совета дома.

4.7. Председатель Совета дома НЕ ВПРАВЕ:

- 1) Расходовать денежные средства с лицевого счета дома без одобрения Совета дома.
- 2) Единолично подписывать без одобрения Совета дома исходящие документы (договоры, соглашения, письма, поручения, заявки и т.п.), которые содержат представление им интересов всех или большинства собственников.
- 3) Передавать свои полномочия другому члену Совета дома, за исключением случаев, указанных в настоящем Положении, а тем более другому собственнику помещений дома.

5. КОМИССИИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. По отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме.

5.2. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета дома.

6. ДОКУМЕНТАЦИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В Совете дома рекомендуется иметь следующую документацию:

- ✓ список членов Совета многоквартирного дома;
- ✓ список собственников помещений в многоквартирном доме;
- ✓ журнал протоколов общих собраний и заседаний Совета многоквартирного дома;
- ✓ журнал учета жалоб и предложений жителей с отметками о принятых мерах;
- ✓ журнал учета выполнения управляющей организацией работ по ремонту и обслуживанию дома (коммунальных сооружений, объектов благоустройства, участков сетей подачи тепловой и электрической энергии, газа, воды);
- ✓ журнал учета заключенных договоров с третьими лицами;
- ✓ журнал учета участия жильцов в общественно полезных мероприятиях, собраниях;
- ✓ журнал регистрации переписки с учреждениями и организациями;
- ✓ перечень соответствующих законодательных актов.