



ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее Собрание Собственников МКД по адресу: город Москва,
Ленинградское шоссе д.8/2

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе д.8/2

Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;

Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

Актив дома – сообщество собственников, состоящее из представителей каждого подъезда МКД.

1. Общие положения:

1.1. Совет многоквартирного дома, (Совет) создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается общим собранием Собственников из числа собственников помещений, зарегистрированных в Многоквартирном доме и проживающих, не менее 7-ми (семи лет).

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

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, 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 административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.

2. Цели создания Совета.

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения, решений общего собрания 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 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. обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников;

3.2. выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества

собственников помещений в МКД и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам избираемых комиссий из числа Собственников;

- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

3.3. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления – содержания и ремонта общего имущества

3.4. представляет Собственникам свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в МКД).

В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров, указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.5. осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД 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. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7. информирует Собственников по вопросам:

– проведения общих собраний собственников помещений, по инициативе Совета;

– взаимодействии с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

– своевременном предоставлении информации УК о деятельности по управлению МКД;

3.8. проводит опросы с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом;

3.9. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

3.10. вступает в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

4. Председатель Совета

– избирается на общем собрании Собственников из числа членов Совета проживающих, не менее 15-ти (пятнадцать лет).

Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. до принятия общим собранием Собственников 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 частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ).

4.2. доводит до сведения общего собрания Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения.

4.3. заключает Договоры от лица Собственников, предоставивших данные полномочия согласно решения принятого общим собранием Собственников:

4.3.1. договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ) на условиях, указанных в решении общего собрания. Собственников помещений в Многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

4.3.2. договор взаимодействия с организацией, осуществляющей эксплуатацию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии в соответствии с п. 1.5. настоящего Положения

4.3.3. при заключении Договоров, указанных в п. 4.3.1. и 4.3.2. имеет право подписи от лица Собственников без доверенности

4.4. Председатель имеет право назначить заместителя председателя Совета МКД, а также наделить его правом подписи договоров, указанных в п.4.3.1, 4.3.2 настоящего Положения.

4.5. осуществляет контроль, за выполнением обязательств по заключённым договорам оказания услуг и при выполнении 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.6. **направляет** в органы местного самоуправления **обращения** о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 ЖК РФ.

4.7. выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в Многоквартирном доме по искам, связанным с хозяйственной деятельностью и управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также по вопросу присвоения МКД адреса, на основании принятого собственниками помещений в Многоквартирном доме на общем собрании, решения отражённого результата «ЗА» в протоколе.

4.8. Направляет информацию в управу района и префектуру административного округа города Москвы, иные органы исполнительной власти города Москвы об избрании Совета в Многоквартирном доме.

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

5. Порядок формирования Совета.

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

5.2. Количество членов Совета утверждается, общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, с учётом количества имеющихся в доме подъездов, если иное не установлено решением общего собрания. .

5.3. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании Собственников об избрании Совета, до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и деятельности Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением

- Любой член Совета на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета, либо по решению общего собрания Собственников или в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД может быть досрочно исключен из его состава.

5.4. При положительных результатах работы объединение собственников помещений МКД может продолжить свою деятельность в прежнем составе на следующий срок, утверждённый предыдущим общим собранием. При этом, председателю данного объединения собственников помещений МКД – собственники вправе, назначить ежемесячное материальное вознаграждение.

5.5. В случае ненадлежащего соответствия и ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.6. Инициатор такого общего собрания выступает **гарантом лучшего состава Совета** – Поэтому в обязательном порядке он по почте обязан каждому собственнику помещений всего дома, отправить уведомление, с вложением программы о дальнейшей деятельности нового состава Совета, и предоставленные в письменном виде характеристики с перечнем результатов проведённых в доме работ и мероприятий каждого нового избираемого члена.

5.7., уведомление о проведение такого собрания размещается в стенде на первом этаже подъезда, сайте дома, либо рассылкой по эл. почте каждому собственнику МКД (возможна, но необязательна). все необходимые документы на время проведения любого собрания размещаются в открытом доступе на сайте дома www.leningradka8.lact.ru либо на ином ресурсе, который доводится до сведения Собственника в уведомлении о проведении общего собрания.

5.8. **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 учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

6.4. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов администрации городского округа.

7. Порядок работы Совета

7.1. Заседание Совета может быть собрано по назначению Председателя Совета МКД

7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в квартал

7.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета.

7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции Решения принимаются путём голосования, при равном количестве голосов за и против, голос председателя является решающим.

7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников.

8. Организация делопроизводства Совета.

8.1. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- листы регистрации вручения, бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме

Для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;

- схемы распределения долей собственников помещений в Многоквартирном доме, в праве общей собственности на общее имущество, в таком доме, на дату проведения общего собрания;

- 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 частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ);

- договоры управления Многоквартирным домом, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме;
- договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, 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 либо по принятому решению Общего собрания на представительство в суде уполномоченным лицом интересов собственников помещений дома, по всем вопросам, связанным с общим имуществом собственников дома, организационной, хозяйственной деятельностью, 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.

9. 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.

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА -2012-16гг.
Утверждено решением общего собрания от «__» _____

ПОЯСНЕНИЯ

При принятии Решения собственника по пункту.6.1.

голосовать путем выбора только одного из возможных вариантов:

– «ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

ПРЕДЛОЖЕНО:

- 6.1. Утвердить новую редакцию Положения «О порядке эксплуатации и доступа на закрытую дворовую территорию» от 29.04.2014-2020 г.*
-

ПРЕДЛОЖЕНО УТОЧНИТЬ ПУНКТЫ Положения о Совете МКД

Принять по пунктам редакцию и изменения:

- 1.2. Совет избирается общим собранием Собственников из числа собственников помещений, зарегистрированных в Многоквартирном доме и проживающих **не менее 7-ми (семи лет).**

Избираемые кандидаты должны хорошо знать проблемы дома и жителей, и иметь либо заслуги, либо поддержать конкретными действиями и предложить необходимые для дома проекты.

4. Председатель Совета – избирается на общем собрании Собственников

из числа членов Совета, проживающий не менее 15-ти (пятнадцати лет).

Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

Председателя должны знать всех жителей, и иметь отличительные качества и заслуги перед домом.
