

**Положение
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г.
Новосибирск, ул. Немировича-Данченко,
д.144/1**

Положение о Совете многоквартирного дома.

Термины и определения.

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращённые определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство.
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул.Немировича-Данченко, д.144/1 в состав которого входят жилой дом с прилегающей территорией, подземная и наземная автостоянки.
- Собственники – лица, в соответствии с действующим законодательством РФ осуществляющие права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им жилым (нежилым) помещением в МКД.
- Совет – совещательный орган по вопросам управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д.144/1, действующий от имени и в интересах всех Собственников, избираемый и действующий в соответствии ЖК РФ.
- УК – уполномоченная в установленном законом порядке и имеющая лицензию на осуществление соответствующего вида деятельности управляющая организация, предоставляющая Собственникам услуги по управлению МКД с целью его надлежащего использования и обслуживания (включая, обеспечение Собственников жилищно-коммунальными услугами).
- ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

1. Общие положения

1.1. Совет является законодательно признанным исполнительным органом общего собрания собственников помещений на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. Высшим органом управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д.144/1, является собрание собственников помещений, уполномочивших Совет.

1.3. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, органом местного самоуправления и управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

1.4. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления и настоящим Положением.

1.6. Совет создаётся с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

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

1.8. Действие настоящего Положения распространяется на всех Собственников.

2. Порядок избрания Совета

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

2.2. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3 Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые 2 года.

2.4. При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз. В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

2.5. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников (инициативной группой). Любой дееспособный Собственник старше 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета свою кандидатуру. Собственник - юридическое лицо имеет право выдвигать своего уполномоченного представителя.

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

2.7. 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.

3. Полномочия Совета

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме, при необходимости выносит эти вопросы на голосование.

3.3. Осуществляет контроль 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.

3.4. Принимает решение о проведении текущего ремонта общего имущества, модернизации оборудования, устранения аварийных ситуаций, благоустройстве многоквартирного дома без созыва общего собрания собственников.

3.5. Готовит и выносит на голосование ОСС предложения о передаче во временное пользование общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, средства от эксплуатации которых перечисляются в фонд благоустройства, ремонта и модернизации МКД.

3.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.

3.7. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, избираются комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

3.8. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению ОСС или по решению совета многоквартирного дома.

3.9. Выплата вознаграждения членам Совета многоквартирного дома, в том числе председателю Совета многоквартирного дома осуществляется из средств, одобренных решением ОСС. Условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок распределения вознаграждения между членами совета дома устанавливает совет дома путём принятия решения большинством голосов Совета.

3.10. Совет многоквартирного дома не является юридическим лицом, не владеет собственным имуществом, не ведёт предпринимательскую деятельность, не аккумулирует денежные средства собственников на своих счетах. Совет дома не может выступать стороной по договорам от своего имени и быть самостоятельным истцом или ответчиком в суде. При необходимости защиты интересов собственников по вопросам управления многоквартирным домом соответствующие полномочия могут быть предоставлены отдельным лицам по доверенности или решением общего собрания собственников помещений.

4. Председатель Совета

4.1. Из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

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

4.3. Председатель Совета многоквартирного дома:

-Ознакомляет жильцов дома с предполагаемым договором с управляющей организацией.

-На основании решения общего собрания, заключает договор управления многоквартирным домом.

-До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом Председатель вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

-Подписывает документы связанные с деятельностью Совета.

-По поручению совета многоквартирного дома и в пределах полномочий, предоставленных решением общего собрания собственников помещений и/или доверенностями собственников подписывает от лица Собственников акты выполненных работ, оказанных услуг, договоры на ремонт, закупку материалов и оборудования для благоустройства и ремонта общего имущества МКД, осуществляемого из фонда благоустройства, ремонта и модернизации.

-При принятии решения общим собранием собственников, подписывает договоры о передаче во временное пользование общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

-Подписывает 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 ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

-На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключённым председателем Совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключённым председателем Совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома эти доверенности.

5. Организация деятельности Совета

5.1. Заседания Совета проводятся с периодичностью, установленной решением Совета.

5.2. Решения, принятые Советом, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме на общих собраниях собственников или путём размещения соответствующего сообщения в подъездах МКД на информационных стендах, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

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

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

5.5. 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 для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосований для заочной формы принятия решения;

- схемы распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в 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;

- доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в многоквартирном доме;

- договоры управления многоквартирным домом;

- переписка по вопросам деятельности Совета и управления многоквартирным домом.

- договоры, акты и иные документы, подписанные председателем совета дома от лица собственников.

- Положение о фонде благоустройства, ремонта и модернизации.

6. Внесение изменений и дополнений в Положение

6.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
