

Утверждено
решением общего собрания
собственников помещений в МКД
по адресу: ХМАО, г. Нижневартовск, ул. Ленина 46
Протоколом общего собрания МКД
от _____ № _____

Председатель собрания _____
(подпись, ФИО)

Секретарь собрания _____
(подпись, ФИО)

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома по адресу: ХМАО – Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина 46

1. Общие положения.

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нижневартовск, улица Ленина, дом № 46 (далее – МКД), является выборочным коллегиальным органом собственников помещений МКД, действующего в пределах полномочий, установленных российским законодательством, настоящим положением и решениями общего собрания собственников помещений в МКД, а также представляющим интересы собственников помещений в МКД по вопросам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами (далее – Совет МКД).

1.3. Совет МКД создается по решению общего собрания собственников помещений в доме (далее – общее собрание) в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим положением, и действует до переизбрания на общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.4. Совет МКД подотчетен общему собранию.

1.5. Регистрация Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Избрание Совета МКД.

2.1. Совет МКД избирается на общем собрании в составе 6 человек.

2.2. Члены Совета МКД избираются из числа собственников помещений в доме - граждан (физических лиц), достигших 18-летнего возраста, и постоянно проживающих в доме и юридических лиц. Юридическое лицо представляется в Совете дома уполномоченным лицом.

2.3. Кандидатуры в члены Совета МКД выдвигаются собственниками помещений (от подъезда, секции, лестничной площадки, другое) или путем самовыдвижения.

2.4. Председатель Совета МКД избирается на общем собрании из числа членов Совета МКД на срок избрания Совета МКД.

2.5. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года с обновлением состава Совета МКД не менее чем на 1/3.

2.6. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием жильцов МКД.

2.7. Протокол общего собрания, содержащий решение об избрании Совета МКД, включая список членов Совета МКД, составляется в 3 экземплярах и хранятся: один экземпляр находится в Службе жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 104; второй экземпляр в ООО «Управляющая компания-Квартал» по адресу: ул. Мусы Джалиля, дом 20а, офис 1001, третий экземпляр – у председателя Совета МКД, по адресу: г. Нижневартовск, ул. Ленина, 46, кв. № 219.

2.8. Состав избранного Совета МКД с указанием фамилии, имени, отчества членов Совета МКД, контактной информации (адреса помещения, телефона, электронной почты) размещается на информационных стендах в подъездах и на сайте дома (адрес: <http://lenina46.ru/>).

III. Полномочия Совета МКД

3.1. Совет МКД:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе информирует собственников помещений в доме о принятых общим собранием решениях и их исполнении;

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;

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

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий собственников помещений в доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;

- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в доме предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме, в том числе предложения:

- по изменению способа управления многоквартирным домом;

- по возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения его надлежащего содержания;

- по проведению энергосберегающих мероприятий;

- по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в доме;

- по необходимому размеру общих затрат собственников помещений в доме для реализации проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме (на основе анализа цен на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- по использованию общего имущества в доме с целью получения доходов;

4) рассматривает проекты договоров управления многоквартирным домом, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании, подготавливает свое заключение по условиям проектов договоров и представляет заключение собственникам помещений в доме до общего собрания;

5) 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, в том числе путем:

- проведения не реже одного раза в месяц встреч с уполномоченным представителем управляющей организации (или при непосредственном управлении – организации, оказывающей услуги по содержанию и (или) выполняющей работы по ремонту общего имущества в доме, далее – обслуживающая организация) для рассмотрения отчета (сведений) данной организации об исполнении обязательств по договору;

- проведения документальной проверки исполнения обязательств по договору управляющей (или обслуживающей) организацией в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом (договором на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме);

- присутствия при выполнении отдельных работ или услуг;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.2. Совет МКД вправе:

1) при подготовке предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме:

- проводить опросы (анкетирования) собственников помещениями для выявления целей, интересов, приоритетов и финансовых возможностей собственников помещений в доме в отношении общего имущества;

- принимать предложения и обращения собственников помещений в доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- избирать комиссии собственников помещений в доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом (далее – комиссии);
- организовывать и координировать работу комиссий, избранных по решению Совета МКД, и руководить работой комиссий, избранных Советом МКД;
- организовывать обсуждение предложений до рассмотрения на общем собрании;
- 2) организовывать общее собрание собственников помещений в доме;
- 3) организовывать мероприятия с участием собственников и пользователей помещениями в доме (праздники, субботники, встречи и др.);
- 4) собирать, обновлять и хранить информацию и (или) документацию, связанную с общим имуществом в многоквартирном доме;
- 5) собирать, обновлять и хранить информацию о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном с учетом положений Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных";
- б) от имени собственников помещений в доме:
 - обращаться в управляющую организацию (обслуживающую организацию) с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению договора управления многоквартирным домом (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме);
 - контролировать соответствие договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) условиям, определенным решением общего собрания, а также получение, учет и использование средств по таким договорам;
 - принимать участие в выборе подрядной организации (организаций) для проведения работ по текущему и (или) капитальному ремонту и в приемке выполненных работ в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом;
 - обращаться в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, другие государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.

3.3. Совет МКД обеспечивает собственникам помещений возможность ознакомиться с подготовленными предложениями (заключениями) по вопросам, связанным с управлением домом, путем в срок не позднее 10 до

даты проведения общего собрания, в повестку которого включено рассмотрение данных предложений, заключений.

3.4. В случае если в подготовке предложения (заключения) Совета МКД по отдельному вопросу участвовала комиссия собственников жилья, данное предложение (заключение) представляется собственникам помещений совместно с комиссией. В случае, если предложения Совета МКД и комиссии собственников жилья различны, каждое из предложений представляется собственникам помещений соответствующим органом отдельно.

3.5. Совет МКД информирует собственников помещений в доме о результатах 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 путем размещения информации в письменном виде на информационных стендах в подъездах и на сайте дома (адрес: <http://lenina46.ru/>).

IV. Полномочия председателя Совета МКД

4.1. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию.

4.2. Председатель Совета МКД:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в 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 оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) (далее – договоры ресурсоснабжения));

2) доводит до сведения Совета МКД и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, касающимся условий договора управления многоквартирным домом (или договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме, договоров ресурсоснабжения);

3) в соответствии с решением Совета МКД:

- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом;

4) на основании решения общего собрания собственников помещений в доме направляет управляющей организации уведомление о решении общего собрания:

- о внесении собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в доме платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям;

- об утверждении условий договора управления многоквартирным домом;

- об изменении условий договора управления многоквартирным домом по основаниям и в порядке, указанным в договоре управления многоквартирным домом;

- об отказе собственниками помещений в доме в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным домом по причине невыполнения управляющей организацией условий такого договора либо по иным причинам, установленным договором управления многоквартирным домом;

5) на основании доверенности, выданной конкретными собственниками помещений в многоквартирном доме:

- заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом (или договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме, договоры ресурсоснабжения). По данным договорам приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями;

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

- выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

V. Заседания и решения Совета МКД

5.1. Заседания Совета МКД проводятся не реже 3 раз в год.

5.2. Заседания Совета МКД ведет председатель Совета МКД, а в его отсутствие – любой из членов Совета МКД, избранный членами Совета МКД на заседании.

5.3. Решения Совета МКД принимаются большинством голосов членов Совета МКД и оформляются в письменном виде.

5.4. Решения Совета МКД хранятся у председателя Совета МКД в течение 5 лет.

5.5. Совет МКД информирует собственников помещений о решениях Совета МКД путем их размещения на информационных стендах в подъездах и на сайте дома (адрес: <http://lenina46.ru/>) не позднее 10 дней после принятия решения.

VI. Обеспечение работы Совета МКД

6.1. Совет МКД представляет на рассмотрение общему собранию смету расходов, связанных с осуществлением полномочий Совета МКД.

6.2. Общее собрание принимает решение о размере общих расходов на обеспечение работы Совета МКД и размере целевых взносов собственников помещений на обеспечение работы Совета МКД, сроках и порядке их внесения.

6.3. Председатель Совета МКД отчитывается перед общим собранием собственников помещений о поступлении и расходовании средств, сформированных за счет целевых взносов собственников помещений на обеспечение работы Совета МКД.

6.4. В целях проработки предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме из числа собственников помещений МКД по решению Совета МКД могут быть созданы следующие комиссии:

6.4.1. Комиссия по оценке проектов договоров управления - задача комиссии заключается в изучении предложений управляющих организаций по проекту договора управления, содействию совету МКД в подготовке к выбору управляющей организации, сравнении предлагаемых проектов договоров управления и представлении совету МКД рекомендаций.

6.4.2. Техническая комиссия - оказывает помощь совету МКД в оценке технического состояния дома, потребностей в работах и услугах, приемке ремонтных работ.

6.4.3. Финансовая комиссия - содействует совету МКД в оценке стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту дома, доступности размера платы для собственников.

6.4.4. Комиссия по связям с собственниками помещений: выявление мнений собственников - сбор информации от собственников, проведение опросов, анализ обращений собственников в совет МКД, организация обсуждений; информирование собственников - подготовка по поручению совета МКД объявлений, информационных листков, ведение информационного уголка или сайта многоквартирного дома в Интернете.

6.4.5. Административная комиссия (комиссия по собраниям) – оказывает помощь в организации регистрации участников собрания, проведении голосования.

6.4.6. Комиссия по вопросам пользования общим имуществом – оказывает помощь совету МКД в подготовке предложений по пользованию общим имуществом (организация мест для отдыха, выгула собак, стоянки автомобилей, сдаче в аренду части общего имущества, размещению рекламы и др.).

6.4.7. Комиссия по соседским мероприятиям - разрабатывает предложения и помогает в проведении праздников, субботников, детских и спортивных мероприятий.

6.4.8. Комиссия по взаимодействию с арендаторами (собственниками) нежилых помещений – помогает привлекать арендаторов и собственников нежилых помещений к участию в делах дома.

6.4.9. Согласительная комиссия – помогает разрешению соседских конфликтов по вопросам проживания и пользования общим имуществом в доме.

6.4.10. Иные комиссии, необходимые для проработки отдельных вопросов.

VII. Заключительные положения

7.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие данного положения в новой редакции относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

7.2. Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляют собственники помещений в доме, в том числе путем рассмотрения на общем собрании годового отчета Совета МКД о проделанной работе.

7.3. Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные пункты настоящего положения вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее положение собственники помещений руководствуются действующим законодательством Российской Федерации