

ПОЛОЖЕНИЕ

О совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок избрания и прекращения обязанностей членов совета и председателя совета многоквартирного дома, а также их полномочия.

1.2. Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников сроком на два года с целью реализации функций, предусмотренных ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ).

1.3. Контроль за деятельностью членов и председателя совета многоквартирного дома осуществляют собственники помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим положением.

2. Избрание и прекращение полномочий членов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома:

2.1. Члены совета многоквартирного дома должны являться собственниками помещений в данном многоквартирном доме, обладать необходимыми знаниями федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Санкт - Петербурга, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами.

2.2. Члены совета многоквартирного дома выбираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов (50% голосов от принявших участие в голосовании собственников плюс один голос).

2.3. Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета дома на общем собрании собственников помещений или на собрании членов совета многоквартирного дома.

2.4. Члены и председатель совета дома избираются сроком на два года.

2.4. Членство в совете многоквартирного дома и исполнение функций председателя совета многоквартирного дома прекращается в следующих случаях:

- по истечению срока полномочий, на который был избран совет и председатель дома (срок не должен превышать двух лет);

- по инициативе самого члена либо председателя совета многоквартирного дома;
- в связи с прекращением права собственности;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Собственники помещений имеют право принять решение о прекращении полномочий члена либо председателя совета многоквартирного дома в следующих случаях:

- неисполнения членом или председателем совета многоквартирного дома своих обязанностей;
- при возникновении объективных обстоятельств, препятствующих исполнению членом или председателем совета дома своих обязанностей.

3. Права и обязанности членов и председателя совета многоквартирного дома

3.1. Члены совета многоквартирного дома осуществляют свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 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, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу;
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 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. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 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;

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

3.3. Председатель совета дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Председатель совета многоквартирного дома:

- до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а 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 Жилищного Кодекса;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает 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 не предоставлении 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;

- 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.

3.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет свою деятельность в соответствии с ЖК РФ и на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации и содержать сведения о председателе совета многоквартирного дома (фамилия, имя, отчество, данные паспорта), адрес

многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий председателя совета дома.

Доверенность может быть удостоверена в нотариальном порядке, либо организацией, в которой работает или учится доверитель, либо организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

3.6. Председатель совета дома обязан:

- ежегодно отчитываться о проделанной работе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- не позднее декабря текущего года направлять в Управляющую компанию перечень приоритетных работ на следующий год, предварительно согласованных с собственниками МКД;
- в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения актов от Управляющей компании за отчетный период необходимо подписать и вернуть их или направить мотивированный отказ и проект акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае выявления ненадлежащего качества выполненных услуг. В случае отсутствия мотивированного отказа, акты считаются согласованными по истечении 10 (Десяти) дней с момента получения их председателем Совета дома.
- осуществлять иные действия в пределах предоставленных полномочий.

3.7. В случае принятия решения о прекращении полномочий председателя совета многоквартирного дома собственники отзывают доверенность, уведомляют администрацию района и управляющую организацию о принятом решении.