

Положение о Совете многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, ул. Первомайская, дом 8

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников многоквартирного дома без регистрации в органах местного самоуправления иных органах

1.2. Численный и поименный состав Совета определяется на общем собрании собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета, и оформляется протоколом собрания собственников помещений, проголосовавших за Совет многоквартирного дома.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ о защите прав потребителей и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Совет является органом, деятельность которого направлена на поддержание баланса интересов всех собственников помещений в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества многоквартирного дома.

2. Цели и задачи Совета многоквартирного дома

Основной целью Совета многоквартирного дома является обеспечение условий безопасного владения, пользования и распоряжения жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома.

Для реализации поставленных целей Совет дома решает следующие задачи:

- обеспечение права всех жителей на проживание в жилых помещениях, отвечающих установленным законодательством Российской Федерации требованиям;
- обеспечение эффективности системы управления многоквартирным домом, управляющей организацией;
- обеспечение эффективной защиты прав собственников жилых помещений при предоставлении жилищно-коммунальных услуг
- содействие обеспечению сохранности общего имущества в многоквартирном доме.
- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.

Совет готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания собственников помещений по следующим направлениям:

- порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактического использования и технического состояния;
- порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, сохранности принадлежащего им общего имущества;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
- создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

3. Права и обязанности Совета

Совет действует по поручению собственников помещений многоквартирного дома:

- выступает в суде в качестве истца или ответчика, защищая права и интересы собственников помещений;
- устанавливает взаимодействие с исполнительными органами власти в рамках действующего регламента органов местного самоуправления по работе с населением;
- приобретает права на ведение договорных отношений с поставщиками жилищных и коммунальных услуг и другими подрядными организациями по доверенности;
- в своей работе опирается на достоверную информацию от организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами (постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

3.1 Совет имеет право:

- инициировать избрание собственниками помещений наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом;
- разрабатывать и обосновывать меры защиты прав и интересов собственников помещений, предоставивших полномочия Совету;
- организовывать и проводить общее собрание собственников помещений;
- обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений;
- в случае групповых разногласий инициировать создание согласительной комиссии и принимать участие в ее работе;
- выступать в роли заказчика услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и обеспечению комфортных и безопасных условий проживания. Согласно подп. 8.3 п. 26 ст. 161 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений этого дома, предоставившие Совету полномочия, удостоверенные доверенностями;
- вправе осуществлять контроль за формированием размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых управляющей организацией и их соответствием нормативно-законодательным актам;
- запрашивать от управляющей организации следующую информацию:
 - общие сведения об управляющей организации;
 - основные показатели финансово-хозяйственной деятельности;
 - сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;
 - сведения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
 - сведения о ценах на коммунальные ресурсы;
 - договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и подтверждение наличия решения общего собрания;
 - сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности иную информацию в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).
- представлять на рассмотрение общего собрания заключение правления Совета по условиям договора управления многоквартирным домом;
- осуществлять контроль за выполнением условий договора управления и качеством предоставляемых услуг:
 - подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ;
 - акты о нарушениях нормативов качества или периодичности оказания услуг;
 - направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;

- препятствовать действиям отдельных собственников помещений по заключению договоров с управляющей организацией и использованию общего имущества без учета мнений всех собственников помещений;

- инициировать реализацию условий по оформлению состава общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

3.2. Обязанности Совета:

- в рамках полномочий, предоставленных собственниками помещений данного дома, инициировать и проводить общее собрание собственников помещений;

- выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений проекты договоров с управляющей организацией;

- осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств по содержанию, ремонту общего имущества и созданием комфортных условий проживания в доме

- подписывать акты о нарушениях нормативов качества или периодичности выполнения договорных обязательств;

- предоставлять в органы исполнительной власти обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

- на основании выданных доверенностей выступать в суде в качестве представителя собственников помещений многоквартирного дома.

4. Юридический статус Совета

4.1. Совет является исполнительным органом общего собрания собственников помещений.

4.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, выразивших Совету свое доверие.

4.3. Основной функцией Совета является обеспечение соблюдения общих целей в интересах собственников помещений, уполномочивших Совет.

4.4. Состав Совета не может быть меньше трех собственников. Возглавляет Совет председатель из числа членов Совета многоквартирного дома.

4.5. О созыве собрания участники извещаются персонально или объявлением, размещенном на доске объявлений в подъезде дома за 10 дней до собрания.

4.6. Собрание считается правомочным при участии более 50% от фактического числа участников Совета, что фиксируется при регистрации присутствующих.

4.7. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждаются на собрании участников Совета, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома.

4.8. Все решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании и оформляются протоколом.

4.9. Совет подотчетен в своей работе общему собранию участников данного объединения.

5. Полномочия председателя Совета

5.1. Председатель Совета вправе вступить в переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом с учетом интересов собственников, наделивших его полномочиями.

5.2. Доводит до сведения собственников результаты переговоров.

5.3. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления многоквартирным домом

или договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. При этом по договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями;

5.4. 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.

5.5. Заключает на условиях, указанных в решении собрания собственников помещений и по доверенности иные договора, связанные с содержанием общего имущества дома.

5.6. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

5.7. Подписывает акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.8. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств в полном объеме.

6. Прекращение деятельности Совета

6.1. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений, предоставивших полномочия, своими доверенностями.

6.2. Совет переизбирается каждые два года, если иное не предусмотрено решением общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет переизбирается досрочно.