

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, возложенных на них 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.

1.4. Решения Совета многоквартирного дома по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа членов Совета многоквартирного дома.

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.

Если членом Совета многоквартирного дома избрано лицо, принявшее от застройщика помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и которое в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию не оформит в установленном порядке право собственности, то полномочия такого члена Совета многоквартирного дома прекращаются.

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 многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений.

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

2.5. 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 многоквартирного дома и председатель совета многоквартирного 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.

2.6. 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 (далее – ЖК РФ).

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 ЖК РФ;

- 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;

- запрашивает у управляющей организации информацию о накоплениях, поступивших от платежей за использование общего имущества многоквартирного дома в случае, если решение об использовании общего имущества многоквартирного дома принято на общем собрании собственников многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в квартал.

В случае принятия положительного решения общего собрания собственников в многоквартирном доме о наделении Совета многоквартирного дома следующими полномочиями:

- согласовывает установку и эксплуатацию наружной рекламы (рекламных конструкций, указателей и пр.) на общем имуществе собственников в многоквартирном доме;

- дает письменное согласие (решение) на заключение и подписание управляющей организации от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры с провайдерами и т.п.).

Информацию о своей деятельности Совет многоквартирного дома размещает на информационных стендах, расположенных в каждом подъезде многоквартирного дома, а также в следующих аккаунтах Совета многоквартирного дома в социальных сетях: Вконтакте <https://vk.com/sosediprityazheniye>, Telegram <https://t.me/sosediprityazheniye>.

3.3. Председатель совета многоквартирного 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 ЖК РФ;

- 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 непредоставлении 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 ЖК РФ;

- 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 доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действует без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников 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, паспортные данные), адрес многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий Председателя совета многоквартирного 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 многоквартирного дома обязан:

- ежегодно отчитываться о проделанной работе на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

- 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.

4. Полномочия на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

В случае наделения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома:

4.1. до 1 декабря текущего года – направляет в управляющую организацию свои пожелания по расходованию денежных средств по статье «текущий ремонт», для подготовки Плана по текущему ремонту многоквартирного дома на будущий год. Совместно определяется приоритетность целей расходования средств из статьи «текущий ремонт»;

4.2. до 15 декабря текущего года – производится формирование предварительного плана по текущему ремонту многоквартирного дома на будущий год, расчет затрат на выполнение работ осуществляет управляющая организация;

4.3. до 15 апреля года следующего за отчетным периодом – управляющая организация представляет для анализа Совету многоквартирного дома годовой отчет по управлению многоквартирным домом;

4.4. до 1 мая будущего года – Советом многоквартирного дома производится рассмотрение и проведение анализа годовой отчетности управляющей организации, после чего предлагается управляющей организации включение дополнительных работ в план по текущему ремонту;

4.5. В случае наделения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, Совет многоквартирного дома своим решением утверждает План текущего ремонта многоквартирного дома. В случае отсутствия соответствующих полномочий у Совета многоквартирного дома, в период с мая по июнь будущего года – проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, на котором Советом многоквартирного дома и представителями управляющей организацией представляется на утверждение собственникам помещений в многоквартирном доме План текущего ремонта многоквартирного дома;

4.6. Один раз в месяц в заранее согласованную дату и время Управляющим комплексом и Советом многоквартирного дома производится обсуждение проводимых и необходимых работ, текущих затрат из текущего бюджета объекта, а также принятие решений по финансированию работ по текущей деятельности.