Приложение №___

Утверждено
на общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме
№ ____ по ул._____
г. Волгодонска.

Протокол № _____
от «____» _____ 20___ г.

Положение
о председателе и о совете многоквартирного дома

1 Общие положения

1.1 Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее - Положение) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

1.2 Настоящее Положение определяет порядок избрания, организации деятельности и прекращения полномочий совета многоквартирного дома № _____ по ул._____ (далее – совет дома).

1.3 Совет дома избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих личными и деловыми качествами, необходимыми для выполнения функциональных обязанностей совета дома.

1.4 Количество членов совета дома определяется на основании решения общего собрания многоквартирного дома в зависимости от количества избранных членов совета дома.

1.5 Совет дома действует без доверенности на основании решения общего собрания собственников о выборе совета собственников в пределах полномочий, определенных Жилищным кодексом РФ и настоящим Положением[1].

1.6 Совет дома ежегодно представляет отчет о своей деятельности общему собранию собственников.

2 Избрание совета дома

2.1 Совет дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме ст.161.1 ЖК РФ, проводимом в соответствии со ст. 45-48 Жилищного кодекса РФ.

2.2 В соответствии с п.10 ст.161[1] ЖК РФ, установить срок переизбрания совета многоквартирного дома каждые____ года

---

[1] При непосредственном управлении домом собственниками помещений в таком доме от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

2.3 Решение о выборе совета дома, принятое общим собранием собственников, оформляется протоколом, который подписывают избранный на собрании председатель собрания и секретарь.

3 Полномочия совета дома

Совет дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ:

3.1 Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников.

3.2 Выносит на общее собрание собственников 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 многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3.3 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

3.4 Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме для 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.

3.5 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.

3.6 Принимает решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.7 Участвует в составлении актов о фактическом проживании граждан в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов, в целях осуществления достоверного начисления оплаты за предоставленные коммунальные услуги.

3.8 Участвует в съеме показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета потребляемых энергоресурсов.

3.9 В целях эффективного выполнения возложенных на него полномочий совет многоквартирного дома проводит свои заседания с периодичностью установленной решением совета многоквартирного дома.

3.10 Решения, принятые советом многоквартирного дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников, путем размещения на досках объявлений многоквартирных домов или иным способом, до сведения управляющей организации, путем предоставления управляющей организации подлинника протокола совета многоквартирного дома.

4. Прекращение полномочий, переизбрание совета дома

4.1 Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников в срок, установленный п.2.2 настоящего положения. Подлинные решения собственников о выборе совета многоквартирного дома, переизбрании совета многоквартирного дома или членов совета многоквартирного дома направляются в управляющую организацию, решение оформляется протоколом.

Решением общего собрания так же могут быть переизбраны и отдельные члены совета многоквартирного дома, в том числе и председатель совета дома. Переизбрание одного или нескольких членов совета многоквартирного дома не влечет прекращения деятельности совета и изменения решений уже принятых советом многоквартирного дома, по которым управляющая организация приступила к их исполнению (заключила договоры или произвела платежи).

4.2 Полномочия члена совета многоквартирного дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена совета многоквартирного дома, о чем последний обязан подать письменное заявление в совет многоквартирного дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Председатель совета многоквартирного дома:

5.1 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 настоящего Кодекса;

5.2 Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

5.3 На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. 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. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме от указанных лиц;

5.4 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 настоящего Кодекса;

5.5 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.

5.6 Принимает решения согласно наделенных полномочий утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4^3 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.