

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Анапа, улица Новороссийская, дом 279.

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 и 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 данного 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 и Краснодарского края.

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.

2.1 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;
- обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.

2.2 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

3.1 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 работам 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.

3.2 Совет имеет право:

- инициировать собрание собственников помещений для избрания 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;
- 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;
- осуществлять контроль за формированием размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых управляющей организацией и их соответствием нормативно-законодательным актам;
- запрашивать от управляющей организации необходимую для деятельности информацию;
- осуществлять контроль за выполнением условий договора управления и качеством предоставляемых услуг;
- подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ;
- подписывать 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.

3.2. Обязанности Совета:

- 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, избранный на собрании собственников, подтвердивших его полномочия.
- 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.
- 4.10. Совет подотчетен в своей работе общему собранию собственников помещений.

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