

ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок избрания, правовые и организационные основы деятельности «Совета многоквартирного дома» в многоквартирном доме № 18 микрорайона Заря города Балашихи.

1.2. «Совет многоквартирного дома» - избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома из числа указанных собственников. Представляет интересы жителей в отношениях с управляющей организацией, организациями и учреждениями, а также Комитетом территориального общественного самоуправления микрорайона Заря и органами местного самоуправления городского округа Балашиха по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом в объёме полномочий переданных общим собранием собственников «Совету многоквартирного дома».

1.3. «Совет многоквартирного дома» подотчётен и подконтролен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

1.4. «Совет многоквартирного дома» в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации и Московской области. Уставом и правовыми актами городского округа Балашиха и настоящим Положением.

2. Порядок избрания «Совета многоквартирного дома» и Председателя «Совета многоквартирного дома»

2.1. В «Совет многоквартирного дома» избираются собственники помещений многоквартирного дома, достигшие восемнадцатилетнего возраста.

2.2. Предложения кандидатуры в «Совет многоквартирного дома» возможно только с согласия собственника, выдвигаемого для работы в «Совет многоквартирного дома».

2.3. «Совет многоквартирного дома» избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, проводимом в соответствии с требованиями ст.ст. 44 – 48 Жилищного кодекса РФ, из числа кандидатур на данную должность. Количественный состав «Совета многоквартирного дома» определяется общим собранием собственников помещений. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов «Совета многоквартирного дома» устанавливается с учётом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

2.4. Инициатором проведения общего собрания по выбору в «Совет многоквартирного дома» может выступить любой собственник помещения данного многоквартирного дома.

2.5. «Совет многоквартирного дома» действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.6 «Совет многоквартирного дома» подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей «Совет многоквартирного дома» может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7 Решение общего собрания собственников помещений об избрании «Совета многоквартирного дома» и определении его функций оформляется протоколом, который хранится в порядке, определённом общим собранием.

2.8. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

2.9. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению «Совета многоквартирного дома».

2.10. Из числа членов «Совета многоквартирного дома» на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается Председатель «Совета многоквартирного дома».

2.11. Председатель «Совета многоквартирного дома» может иметь заместителей (заместителя) которые избираются из числа членов «Совета многоквартирного дома» на собрании «Совета многоквартирного дома».

3. Основные функции «Совета многоквартирного дома» и Председателя «Совета многоквартирного дома»

3.1. В целях содействия повышению эффективности эксплуатации и содержания жилищного фонда, контроля за выполнением управляющей организацией обязанностей по договору управления и содержания многоквартирного дома, защите прав потребителей, привлечения собственников помещений к активному участию в управлении многоквартирным домом, обеспечения его сохранности и повышения ответственности населения за содержание общего имущества многоквартирного дома, «Совет многоквартирного дома» выполняет следующие основные функции:

3.1.1. Организует общие собрания собственников помещений многоквартирного дома, контролирует выполнение решений, принятых на общих собраниях.

3.1.2. 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 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 РФ.

3.1.3. Участвует в разработке перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, в составлении смет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на год.

3.1.4. Осуществляет контроль выполнения управляющей организацией обязанностей по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома в соответствии с договором управления (запрашивает необходимую информацию и направляет требования об устранении нарушений).

3.1.5. Получает отчёт управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом за год, организует ознакомление с отчётом собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании.

3.1.6. Участвует в комиссиях по приёмке всех видов работ и их качеству по содержанию, эксплуатации и ремонту многоквартирного дома (включая капитальный), в том числе по приёмке работ по подготовке к сезонной эксплуатации, благоустройству придомовой территории, с правом подписи в акте приёма-сдачи работ, при соблюдении исполнения требований пунктов 3.5.4.-3.5.5. настоящего Положения.

3.1.7. Вносит управляющей организации предложения по проведению мероприятий, направленных на снижение потерь тепловой, электрической энергии, газа, воды.

3.1.8. Содействует управляющей организации в сборе платы за жилое помещение и коммунальные услуги (путём проведения разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирном доме).

3.1.9. Участвует в составлении «паспорта многоквартирного дома».

3.1.10. Ведёт и хранит в электронной форме следующую документацию:

- журнал протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома;
- журнал учёта обращений жителей, по вопросам содержания и эксплуатации общего имущества дома;
- другую документацию по решению Совета многоквартирного дома.

3.1.11. Осуществляет контроль:

- перепланировки и переустройства жилых помещений, перевода жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, реконструкции многоквартирного дома в соответствии с принятыми решениями и утверждённой документацией;
- состояния и использования придомовой территории.

3.1.12. Оказывает содействие в реализации принятых в установленном порядке мер общественного или административного воздействия к жителям, нарушающих правила пользования жилыми помещениями.

3.1.13. Рассматривает в пределах своей компетенции обращения жителей (жалобы, заявления, предложения) и, при необходимости, выносит их на обсуждение общего собрания собственников помещений или доводит их до сведения управляющей организации и (или) Комитета ГОС «ЗАРЯ».

3.1.14. Совместно с управляющей компанией производит проверку на соответствие количества фактически проживающих граждан количеству зарегистрированных.

3.1.15. Осуществляет утверждение, руководство и контроль за деятельностью старших по подъездам многоквартирного дома.

3.1.16. Следит за сохранностью, установленной в подъездах досок объявлений, и размещает на ней необходимую информацию.

3.2. В рамках взаимодействия с Комитетом территориального общественного самоуправления КТОС «ЗАРЯ»:

- вносит предложения в КТОС «ЗАРЯ» по вопросам планировки и благоустройства территории прилегающей к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом;

- организует и проводит работу по привлечению жителей к участию в мероприятиях по обеспечению сохранности жилищного фонда, соблюдению чистоты и порядка в местах общего пользования, в проведении субботников по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- осуществляет взаимодействие с участковым уполномоченным и с участковым уполномоченным, инспектором по делам несовершеннолетних, при необходимости информирует правоохранительные органы и КТОС «ЗАРЯ» о фактах нарушения общественного порядка;

- участвует в разрешении конфликтных ситуаций между собственниками, нанимателями, арендаторами жилых помещений и управляющей организацией, между жителями дома с целью установления добрососедских отношений между ними;

- ведёт учёт инвалидов, одиноких, престарелых жителей дома, нуждающихся в помощи, многодетных и малообеспеченных семей.

3.3. Ежегодно представляет отчёт о проделанной работе общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Осуществляет иные функции, на которые он уполномочен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и действующим законодательством РФ.

3.5. Председатель «Совета многоквартирного дома», избранный в соответствии с пунктом 2.10 настоящего Положения, помимо полномочий, указанных в пунктах 3-3.4 настоящего Положения исполняет следующие функции:

3.5.1. Осуществляет руководство текущей деятельностью «Совета многоквартирного дома» и подотчётен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

3.5.2. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

3.5.3. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 3.5.2 настоящего Положения.

3.5.4. На основании доверенности, выданной собственниками помещений многоквартирного дома, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания @Утверждено на общем внеочередном собрании собственников помещений (Протокол № 2 от 19.11.2011 года)
Правовая экспертиза: Кутаев Владимир Степанович

собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретает 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.

3.5.5. Осуществляет контроль выполнения обязательств по заключённым 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 приёмки 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 ненадлежащего качества.

3.5.6. 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 жилищных и коммунальных услуг.

3.5.7. В случае отсутствия Председателя «Совета многоквартирного дома» его функции исполняет один из заместителей, избранный в соответствии с пунктом 2.11 настоящего Положения, определённый собранием «Совета многоквартирного дома».

4. Права Председателя и «Совета многоквартирного дома»

4.1. Председатель и члены «Совета многоквартирного дома» вправе:

4.1.1. В целях осуществления контроля выполнения управляющей организацией обязанностей по управлению, содержанию, ремонту и их качеству запрашивать в управляющей организации необходимую информацию и направлять ей требования об устранении нарушений обязательств.

4.1.2. Оценивать качество работ, выполняемых управляющей организацией, участвовать в составлении актов приёмки выполненных работ.

4.1.3. Направлять в управляющую организацию предложения о необходимости выполнения работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.4. Принимать участие в разработке планов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на год.

4.1.5. Получать от управляющей организации полную информацию по вопросам изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о проводимых или планируемых управляющей организацией работах, произошедших авариях и доводить данную информацию до сведения жителей многоквартирного дома.

4.1.6. Участвовать в рабочих совещаниях управляющей компании по вопросам выполнения работ, связанных с эксплуатацией многоквартирного дома.

4.1.7. Участвовать в осуществлении контроля использования финансовых средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять контроль использования мест общего пользования и оборудования, придомовой территории по назначению.

4.1.9. Привлекать жителей многоквартирного дома к участию в мероприятиях, направленных на обеспечение сохранности жилищного фонда.

4.1.10. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.11. Принимать меры общественного воздействия в отношении нанимателей и собственников жилых помещений и проживающих с ними лиц, нарушающих правила пользования жилыми помещениями.

5. Организационная деятельность «Совета многоквартирного дома»

5.1. Собственники помещений многоквартирного дома вправе на общем собрании принять решение о компенсации организационных расходов, связанных с деятельностью «Совета многоквартирного дома», а также установить размер и порядок его предоставления.

6. Меры поощрения «Совета многоквартирного дома»

6.1. За добросовестное отношение к своим функциональным обязанностям и положительный результат в повышении качества управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома к членам «Совета многоквартирного дома» по представлению собственников жилых помещений и (или) Комитета территориального общественного самоуправления микрорайона заря Администрацией городского округа Балашиха могут быть применены следующие меры поощрения:

6.1.1. Объявление благодарности.

6.1.2. Размещение публикаций в средствах массовой информации.

6.1.3. Награждение грамотой «лучший работник «Совета многоквартирного дома», «Лучший Председатель «Совета многоквартирного дома».

6.1.4. Награждение ценным подарком.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома вправе на общем собрании принять решение о материальном поощрении Председателя и членов «Совета многоквартирного дома» за счёт средств жителей, а также установить размер и порядок предоставления вознаграждения за их работу.