Утверждено протоколом

общего собрания №\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012г.

# Положение о Совете многоквартирного дома

# по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Общие положения 1**
2. Совет многоквартирного дома (далее - Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников многоквартирного дома без регистрации в органах местного самоуправления иных органах
3. Численный и поименный состав Совета опре­деляется на общем собрании собственников помеще­ний, изъявивших желание войти в состав Совета,и оформляется протоколом собрания собственниковпомещений, проголосовавших за Совет многоквартирного дома.
4. 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 Волгоградской области
5. 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.
6. **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

рамках действую­щих нормативных и законодательных актов.

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

* порядок определения состава общего имуществамногоквартирного дома, его фактического использо­вания и технического состояния;
* порядок и условия совместного ведения общихдел по защите прав собственников помещений, со­хранности принадлежащего им общего имущества;
* выбор способа управления многоквартирнымдомом;
* порядок и условия выбора профессиональнойкомиссии для решения сложных профильных задач;
* создание согласительной комиссии при решениигрупповых конфликтных вопросов.

1. **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 работес населением;
* приобретает права на ведение договорных отно­шений с поставщиками жилищных и коммунальныхуслуг 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 управлениямногоквартирным домом;
* разрабатывать и обосновывать меры защитыправ 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 условийпроживания. Согласно подп. 8.3 п. 26 ст. 161ЖК РФ подоговору управления многоквартирным домом приоб­ретают права и становятся обязанными все собственники помещений этого дома, предоставившие Советуполномочия, 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 постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

-представлять на рассмотрение общего собраниязаключение правления Совета по условиям

договора управления многоквартирным домом;

* осуществлять контроль за выполнением условийдоговора управления и качеством предоставляемыхуслуг:

- подписывать акты приемки оказанных услуг и вы­полненных работ;

- акты о нарушениях нормативов качества или пе­риодичности оказания услуг;

* направлять в органы местного самоуправленияобращения 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 нормативовкачества или периодичности выполнения договорных  
  обязательств;
* предоставлять в органы исполнительной властиобращения о невыполнении управляющей организа­цией обязательств;
* на основании выданных доверенностей высту­пать в суде в качестве представителя собственников  
  помещений многоквартирного дома.

**4. Юридический статус Совета**

1. Совет являетсяисполнительным органом общего собрания собствен­ников помещений.
2. Высшим органом управления многоквартир­ным домом является собрание собственников поме­щений, выразивших Совету свое доверие.
3. Основной функцией Совета является обеспе­чение соблюдения общих целей в интересах собствен­ников помещений, уполномочивших Совет.
4. Состав Совета не может быть меньше трехсобственников. Возглавляет Совет председатель, из­бранный на собрании собственников, подтвердившихего полномочия.
5. О созыве собрания участники извещаютсяперсонально или объявлением, размещенном на доскеобъявлений в подъезде дома за 10 дней до собрания.
6. Собрание считается правомочным при участииболее 50% от фактического числа участников Совета,что фиксируется при регистрации присутствующих.
7. Решения по вопросам исключительной компе­тенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждаются насобрании участников Совета, и принятое решениевыносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома.
8. Все решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании и оформляютсяпротоколом.

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

**5. Полномочия председателя Совета**

1. Председатель Совета вправе вступить в пере­говоры по условиям договора управления многоквартирным домом с учетом интересов собственников, наделивших его полномочиями.
2. Доводит до сведения собственников результаты переговоров.
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](consultantplus://offline/ref=3A93945D040493049A97AAF8F952DB58958653EDEE57B376179C23340896B3955660A81D5E2E0C23q8MBI) и [2 статьи 164](consultantplus://offline/ref=3A93945D040493049A97AAF8F952DB58958653EDEE57B376179C23340896B3955660A81D5E2E0D26q8M9I) 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;
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. Заключает на условиях, указанных в решении собрания собственников помещений и по доверенности иные договора, связанные с содержанием общего имущества дома.
6. Осуществляет контроль за выполнением обя­зательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
7. Подписывает акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении комму­нальных услуг ненадлежащего качества.
8. Направляет в органы местного самоуправле­ния обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств в полном объеме.

**6. Прекращение деятельности Совета**

1. Совет многоквартирного дома действует допереизбрания на общем собрании собственников по­мещений, предоставивших полномочия, своими дове­ренностями.
2. Совет переизбирается каждые два года, еслииное не предусмотрено решением общего собрания.В случае ненадлежащего исполнения своих обязанно­стей Совет переизбирается досрочно.