



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

06.04.2012

№ 130

Об утверждении методических рекомендаций по выбору и организации деятельности совета многоквартирного дома

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Заволжья, в целях создания условий для управления многоквартирными домами, повышения заинтересованности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах за надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах: Администрация города Заволжья **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по выбору и организации деятельности совета многоквартирного дома.

2. МКУ ОРУ ЖКХ (Л.П.Пищаскина) обеспечить предоставление информационно-консультационной помощи собственникам помещений в многоквартирных домах в организации общих собраний по выбору советов многоквартирных домов.

3. Рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах при проведении общих собраний по выбору советов многоквартирных домов и управляющим организациям при осуществлении деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах руководствоваться Методическими рекомендациями по выбору и организации деятельности совета многоквартирного дома, утвержденными настоящим постановлением.

4. Отделу по общим вопросам организовать опубликование постановления в газете «Новости Заволжья» и разместить на официальном сайте Администрации города Заволжья в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

И.о. главы Администрации

Р.В.Зиненко

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Заволжья
от 06.04.2012 № 130

Методические рекомендации по выбору и организации деятельности совета многоквартирного дома

1. Общие положения

Настоящие Методические рекомендации по выбору совета многоквартирного дома (далее - Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и разработаны с целью оказания содействия собственникам помещений в многоквартирных домах (далее – собственники) в подготовке и проведении общих собраний по выбору советов многоквартирных домов (далее – совет), повышению эффективности их деятельности по исполнению полномочий, предоставленных им действующим законодательством РФ.

Порядок избрания и организации деятельности совета регламентированы ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В случае если собственники в течение одного календарного года не примут решение о выборе совета, орган местного самоуправления обязан созвать общее собрание собственников в этом доме с повесткой дня о выборе совета дома или создании в таком доме товарищества собственников жилья.

Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета устанавливается на общем собрании собственников. Целесообразно устанавливать количество членов совета с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Из числа членов совета на общем собрании выбирается председатель совета, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию собственников.

Совет дома избирается сроком на два года, если иной срок не установлен общим собранием собственников.

Основная задача совета дома – принимать участие от имени собственников в решении вопросов управления многоквартирным домом. Поэтому необходимо с особым вниманием подойти к выбору кандидатур, предлагаемых в совет.

Для того чтобы эффективно выполнять свои обязанности члены совета многоквартирного дома должны:

- иметь достаточно свободного времени, которое необходимо будет уделять вопросам управления домом;
- иметь желание заниматься организационными вопросами как по взаимодействию с соседями (собственниками), так и по взаимодействию с управляющей (обслуживающей) организацией, а также иметь организаторские способности;
- иметь общие знания по вопросам содержания и ремонта многоквартирного дома;
- обладать коммуникабельностью;
- владеть набором знаний о положениях действующего законодательства Российской Федерации в сфере жилищных отношений, предоставления коммунальных услуг и энергосбережения.

2. Подготовка общего собрания по выбору совета

Собственникам целесообразно утвердить положение о проведении общих собраний в их доме, которое бы регламентировало порядок проведения общих собраний, их периодичность, место хранения решений и протоколов общего собрания.

Подготовка общего собрания собственников по выбору совета является очень важной стадией, в связи с чем в ее ходе должны учитываться все необходимые организационные моменты. От уровня подготовки общего собрания зависит правомерность принятого на нем решения.

В состав мероприятий по подготовке общего собрания собственников можно включить:

- создание инициативной группы;
- подготовку повестки общего собрания,
- подготовку информации о кандидатурах в совет, председателя совета,
- надлежащее уведомление собственников о проведении общего собрания,
- подготовку исходных данных для регистрации участников собрания;
- подготовку участниками инициативной группы выступлений, предложений по регламенту собрания;
- подготовку бюллетеней для голосования;
- подготовку проекта решения собрания и проекта документов, предлагаемых собранию для утверждения.

Ответственными исполнителями этих мероприятий должны быть члены инициативной группы, так как они, взяв на себя ответственность за организацию собрания, более других заинтересованы в успешном его проведении. При закреплении направлений работы за ответственными исполнителями следует учитывать возможности, способности и желание тех, кому поручается конкретное дело.

Время проведения целесообразно назначать вечернее, после рабочего дня. В зимнее время или неблагоприятное для активного отдыха и поездок за город возможно проведение собрания в выходной день.

3. Формы проведения общего собрания

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;
- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

При этом следует учитывать, что проведение общего собрания в заочной форме возможно в случае, если при проведении общего собрания собственников путем совместного присутствия собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума (ст. 47 ЖК РФ).

Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

4. Инициирование общего собрания собственников по выбору совета

Инициатором проведения общего собрания по выбору совета может стать любой собственник помещения в многоквартирном доме.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить другим собственникам о проведении такого собрания в срок не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику.

В уведомлении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;
- форма проведения общего собрания;
- дата, место, время проведения собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место и адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Целесообразно включать в повестку общего собрания о выборе совета дома вопросы об утверждении положений о совете (приложение № 1 к методическим рекомендациям) и председателе совета (приложение № 2 к методическим рекомендациям).

5. Голосование собственников на общем собрании по выбору совета

Правом голоса на общем собрании собственников по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование может осуществляться собственником как лично, так и через своего законного представителя (действующего по доверенности).

Представитель собственника на общем собрании собственников действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актах уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности. Доверенность должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (Ф.И.О., место жительства или место пребывания, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование на общем собрании осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам повестки.

Решение о выборе совета и его председателя принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании.

6. Порядок оповещения жителей дома и управляющей (обслуживающей) организации о принятом решении общего собрания собственников о выборе совета

Решение общего собрания собственников о выборе совета многоквартирного дома и его председателя, принятое в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение о выборе совета и его председателя, принятое общим собранием собственников, оформляется протоколом, в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Протоколы общих собраний собственников и письменно оформленные решения собственников хранятся в месте, которое установлено решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников о выборе совета дома доводится до сведения собственников помещений в доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего

сообщения об этом в месте, доступном для всех собственников, не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Также необходимо направить решение общего собрания о выборе совета и его председателя в управляющую (обслуживающую) организацию для осуществления дальнейшей совместной деятельности.

7. Исполнение советом его полномочий

Основными задачами совета и его председателя при выполнении их полномочий должно являться представление, соблюдение и защита интересов собственников в отношениях с управляющей (обслуживающей) организацией при выполнении условий договора управления домом.

При непосредственном управлении домом на основании решения общего собрания собственников, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать как один из собственников помещений в таком доме, так и иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему собственниками помещений в таком доме.

Совет и его председатель осуществляют свою деятельность в соответствии с функциями, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с п. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ совет:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников;
- 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 в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;
- представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании собственников 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 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;

- может принимать решение о создании комиссий собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом (подобные комиссии могут создаваться также по решению общего собрания собственников).

Совет подотчетен общему собранию собственников и ежегодно представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчет о проделанной работе.

Пунктом 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ определено, что председатель совета:

- до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении вправе вступить в переговоры относительно условий договора на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества и договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

- доводит до сведения общего собрания собственников результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров;

- на основании доверенности, выданной собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

- 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, 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 по договору управления многоквартирным домом;

- на основании доверенности, выданной собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Собственники могут на общем собрании утвердить положение о совете дома и положение о председателе совета дома, в котором будут определены его полномочия, права, обязанности и ответственность.

Решением общего собрания собственников может быть утвержден порядок внесения платы и размер вознаграждения председателю совета дома.

8. Взаимодействие совета МКД с органами местного самоуправления

В соответствии с действующим законодательством органы местного самоуправления в пределах своей компетенции:

- оказывают содействие советам в подготовке общих собраний собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников. Оказывают информационно-консультационную помощь советам по вопросам управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг;
- совместно с управляющими (обслуживающими) организациями оказывают советам содействие в организации их деятельности, рассматривают предложения советов домов по улучшению работы жилищно-коммунальных служб, содержанию и сохранности жилищного фонда и обращения о невыполнении управляющими организациями обязательств по договорам управления многоквартирными домами;
- оказывают содействие в повышении уровня знаний членов советов путем проведения семинаров, информационных встреч и т.д.;
- проводят мониторинг выбора собственниками советов;
- по согласованию с советами привлекают их к участию в комиссионных обследованиях многоквартирных домов, заседаниях, совещаниях с правом совещательного голоса по вопросам, затрагивающим интересы жителей многоквартирного дома;
- созывают общие собрания собственников, в повестку дня которых включаются вопросы об избрании совета дома, в том числе председателя совета, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья в случае, если в течение календарного года с момента вступления в действие федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», или с момента введения в эксплуатацию многоквартирного дома решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано;
- представляют по запросам советов, председателей советов информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуги (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах;
- предоставляют по запросам советов, председателей советов информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах, регулирующих отношения в данной сфере, о состоянии расположенных на территории муниципального образования объектов инженерной инфраструктуры, о лицах, осуществляющих эксплуатацию данных объектов, о производственных и инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких

организаций, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.

9. Взаимодействие советов с управляющими (обслуживающими) организациями

Управляющие (обслуживающие) организации в соответствии с договорами управления (осуществления работ/выполнения услуг):

- представляют по запросу советов, председателей советов информацию о расходах на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и земельного участка.
- по согласованию с советами, председателями советов привлекают их к участию в подготовке предложений при разработке планов текущего ремонта, мероприятий по энергосбережению в многоквартирных домах, улучшению эксплуатации и сохранности жилищного фонда.
- по согласованию с советами, председателями советов обеспечивают их участие в комиссионных обследованиях жилищного фонда, проверке технического состояния домов и инженерного оборудования, а также профилактических осмотрах с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта домов.
- по согласованию с советами, председателями советов обеспечивают их участие в приемке всех видов работ по содержанию, ремонту общего имущества, в том числе по приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, с правом подписи в актах приема-сдачи работ.
- предоставляют по запросам советов, председателей советов информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуги (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

10. Прекращение полномочий совета многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества.

В случае ненадлежащего исполнения обязанностей совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия члена совета дома и председателя прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена совета дома или председателя совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае принятия решения собственниками о досрочном прекращении полномочий совета дома или его председателя, выборе нового совета дома или

одного из его членов, собственники помещений уведомляют управляющую (обслуживающую) организацию о принятом решении.

Приложение 1
к методическим рекомендациям по выбору
и организации деятельности совета
многоквартирного дома

УТВЕРЖДЕНО
на общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме
№ _____ по ул. _____
г. Заволжья

Протокол
от « _____ » _____ 20__ г. № _____

**Примерное положение
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 многоквартирного дома составляет ____ чел.

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

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, проводимом в соответствии со ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ.

2.2 Совет дома избирается сроком на 2 года .

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

Протокол общего собрания собственников и письменно оформленные решения собственников о выборе совета дома, хранятся в _____ (указать место, установленное решением общего собрания).

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 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,
- предложения 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, внедрения энергосберегающих технологий в доме.

3.4 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.

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 решения о создании комиссий собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом (подобные комиссии могут создаваться также по решению общего собрания собственников).

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 дома проводит заседания совета дома с периодичностью, установленной решением совета дома.

3.10 Решения, принятые советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников на общих собраниях и до сведения управляющей организации.

4. Прекращение полномочий, переизбрание совета дома

4.1 Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества. Решение собственников о выборе нового совета дома направляется в управляющую организацию.

4.2 В случае ненадлежащего исполнения обязанностей совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3 Полномочия члена совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена совета дома или председателя совета дома;
- в связи с прекращением права собственности;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4 В случае принятия решения собственниками о досрочном прекращении полномочий совета дома, выборе нового совета дома или одного из его членов, собственники помещений уведомляют управляющую (обслуживающую) организацию о принятом решении.

Приложение 2
к методическим рекомендациям
по выбору и организации деятельности
совета многоквартирного дома

УТВЕРЖДЕНО
на общем собрании собственников
помещений в многоквартирном доме
№ _____ по ул. _____
г. Заволжья

Протокол
от «_____» _____ 20__ г. № _____

**Примерное положение
о председателе совета многоквартирного дома**

1. Общие положения

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

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

1.3 Председатель совета дома избирается общим собранием собственников из числа членов совета дома.

1.5 Председатель совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета дома.

1.6 Председатель совета дома подотчетен общему собранию собственников помещений в доме.

2. Избрание председателя совета дома

2.1 Председатель совета дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ.

2.2 Председатель совета дома избирается на срок полномочий совета дома.

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

Протокол общего собрания собственников и письменные оформленные решения собственников о выборе председателя совета дома хранятся в _____ (указать место, установленное решением общего собрания).

3. Полномочия председателя совета дома

Председатель совета дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ:

3.1 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 договора на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества и договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.2 Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения вышеуказанных договоров.

3.3 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 на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества 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;
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- подписывает акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4 Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.5 Выполняет иные функции в рамках полномочий совета дома, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4 Прекращение полномочий, переизбрание председателя совета дома

4.1 Председатель совета дома исполняет полномочия до переизбрания совета дома на общем собрании собственников или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества.

4.2 В случае ненадлежащего исполнения обязанностей председатель совета дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3 Полномочия председателя совета дома прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого председателя совета дома;
- в связи с прекращением права собственности;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4 В случае принятия решения собственниками о досрочном прекращении полномочий председателя совета дома, выборе нового председателя совета дома, собственники помещений уведомляют управляющую (обслуживающую) организацию о принятом решении.
