**Утверждено**

Решением общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Новороссийск, ул. Мира, д. 24

(протокол от 20 ноября 2015г. № 5)

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о Совете многоквартирного дома,**

расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Мира, д. 24

**Термины и определения**

В тексте настоящего Положения используются следующие определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Мира, д. 24;

Собственники – физические и юридические лица, владеющие на праве собственности помещениями в МКД, а также законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников помещений в МКД;

Совет МКД - избирательный орган МКД, членами которого являются собственники помещений в данном доме, избранные на их общем собрании с целью выполнения полномочий возложенных на членов Совета МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением;

УО – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

**1.Общие положения**

1.1. Совет МКД избирается на общем собрании собственников на неограниченный срок с целью реализации функций, возложенных на них ст. 161.1 ЖК РФ и настоящим Положением.

1.2. Контроль за деятельностью членов и председателя Совета МКД осуществляют собственники помещений в МКД в порядке, установленном жилищным законодательством и настоящим Положением.

1.3. Совет МКД взаимодействует с УО, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией города Новороссийска, другими органами власти.

1.4. Совет МКД в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города Новороссийска, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением

**2. Избрание и прекращение полномочий членов Совета МКД, председателя Совета МКД**

2.1. Члены Совета МКД должны являться собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

2.2. Члены Совета МКД выбираются на общем собрании собственников помещений в МКД.

2.3. Председатель Совета МКД избирается из числа членов совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Члены и председатель Совета МКД избираются на неограниченный срок и действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД.

2.4. Членство в Совете МКД и исполнение функций председателя Совета МКД прекращается в следующих случаях:

- по инициативе самого члена либо председателя Совета МКД;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД члена либо председателя Совета МКД;

- по решению общего собрания собственников помещений о прекращении полномочий члена либо председателя Совета МКД в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**3. Полномочия и функциональные обязанности членов Совета МКД и его председателя**

3.1. ***Совет МКД***:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;

- выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, 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 МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

- представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет собственникам помещений в МКД 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 МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

- при прекращении (расторжении) договора управления, в случае отсутствия председателя, один из членов Совета МКД принимает техническую документацию и иные связанные с управлением МКД документы от управляющей организации;

- осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ;

- участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

- проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью выявления проблемных вопросов и подготовки предложений об улучшении обслуживания МКД с учетом замечаний, предложений Собственников и направляет их в УО на рассмотрение;

- оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

- принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его управлением, содержанием и ремонтом;

- самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах, тротуарах, во дворе, в иных местах на придомовой территории МКД не предназначенных для целей парковки;

- содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

- инициирует и принимает участие в проведении субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

- обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД;

- выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению;

3.2. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.3. ***Председатель Совета МКД***:

- осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД, подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома и осуществляет свою деятельность в соответствии с ЖК РФ и настоящим Положением.

- до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю Совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от УО копии этого договора;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам управления МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты осмотра общего имущества МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- согласовывает (после обсуждения и голосования Советом) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников;

- участвует в комиссиях по осмотру МКД прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета МКД, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;

- согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

 - участвует в составе различных комиссий по вопросам, связанным с управлением данным домом, подписывает документы, составленные в ходе и по результатам работы таких комиссий;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации и содержать сведения о председателе Совета МКД (фамилия, имя, отчество, данные паспорта), адрес многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий председателя Совета МКД;

- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю Совета МКД в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД;

- при прекращении (расторжении) договора управления принимает техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы от УО;

- от имени Собственников обращается в УО, федеральные органы власти, органы власти Краснодарского края и города Новороссийска и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета МКД;

 - подписывает решения, принятые Советом МКД, иные документы составленные в ходе осуществления деятельности Совета МКД;

- осуществляет любые действия в пределах полномочий, предоставленных Совету МКД в соответствии с настоящим Положением и ЖК РФ;

- ежегодно отчитывается о проделанной работе на общем собрании собственников помещений в МКД;

- осуществляет иные действия в пределах предоставленных ему полномочий.

3.4. В случае прекращения полномочий председателя Совета МКД собственники отзывают доверенность, уведомляют администрацию района и управляющую организацию и иные органы власти и организации, при наличии такой необходимости о принятом решении. До момента переизбрания председателя Совета МКД его полномочия в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета МКД по документально оформленному решению Совета МКД, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета МКД.

**4.Создание комиссий**

4.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД могут избираться комиссии собственников помещений МКД.

4.2. Комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

4.3. Комиссии могут быть избраны по решению общего собрания собственников либо по решению членов Совета МКД.

**5. Взаимодействие Совета МКД с УО**

5.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, Совет МКД действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников. Содержание и облуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

5.2 УО вправе обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета МКД, который доводит обращение УО до сведения Совета МКД и созывает Совет МКД не позднее 30 дней с даты поступления обращения от УО. Для всестороннего рассмотрения обращения УО, Совет МКД может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученному обращению.

После обсуждения обращения УО Совет МКД, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу обращения УО и направляет в адрес УО. При необходимости, Совет МКД может направить в адрес Собственников информационные, рекомендательные письма по вопросам указанным в обращении УО. В случае необходимости проведения общего собрания для разрешения вопросов, изложенных в обращении УО, Совет МКД оказывает содействие в организации и проведении общего собрания собственников помещений МКД.

**6. Взаимоотношения Совета МКД и Собственников**.

6.1 Совет МКД и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета МКД. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников МКД.

6.4. Собственники могут обращаться к членам Совета МКД с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета МКД. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета МКД и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.