**ПРОЕКТ**

**Утверждено решением общего собрания собственников многоквартирного дома пос. Мурино, пл. Привокзальная, д.5А, корп.\_\_\_\_\_\_**

 **Протокол №\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Управление многоквартирным домом (далее - МКД) должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Для достижения целей управления многоквартирным домом управляющая компания взаимодействует с Советом многоквартирного дома.

2. **Совет МКД избирается** на общем собрании из числа собственников помещения в данном доме **с целью** обеспечения надлежащего содержания, сохранности жилищного фонда, придомовой территории МКД и ее дальнейшего благоустройства, повышения ответственности жильцов за соблюдение правил пользования жилыми помещениями, оборудованием и местами общего пользования дома, защиты прав и интересов собственников при предоставлении жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечения безопасного проживания граждан в жилых домах.

3. Совет МКД осуществляют свою работу во взаимодействии с управляющей компанией, осуществляющей управление МКД и Администрацией МО «Муринское сельское поселение».

**2. ПОРЯДОК ИЗБРАНИЯ СОВЕТА МКД И ОРГАНИЗАЦИИ ЕГО РАБОТЫ**

1. Решение об избрании совета МКД принимается на общем собрании собственников МКД, которое правомочно, если в его работе принимает участие более половины от общего количества собственников помещений МКД.

2. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

3. Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников МКД. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается – 5 человек.

5. Кандидаты на должность членов совета МКД могут выдвигаться инициативной группой из числа собственников, а также в порядке самовыдвижения.

6. Избрание совета МКД проводится путем голосования за представленных кандидатов. Каждый собственник помещения в МКД, а равно и его представитель, имеет количество голосов соразмерно площади, находящегося в собственности помещения. Один голос равен одному квадратному метру площади. Результаты голосования заносятся в протокол с указанием фамилии, имени и отчества кандидата и количества полученных им голосов. Избранными членами совета МКД считаются кандидаты, набравшие наибольшее количество голосов.

7. Решение общего собрания оформляется протоколом, который подписывают председатель на собрания и секретарь собрания.

8. 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. Совет МКД может быть досрочно переизбран по решению общего собрания в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

Основанием для проведения собрания по переизбранию совета МКД являются:

1) ненадлежащее исполнение советом МКД обязанностей;

2) добровольное сложение полномочий действующего совета МКД.

9. Совет МКД подотчетен общему собранию. Отчеты о работе заслушиваются на собрании собственников не реже 1 раза в год.

10. Совет МКД оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

11. Совет МКД 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.

12. Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя совета МКД и передаются вновь избранному председателю совета МКД.

**3. НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МКД**

1. Совет МКД организует свою работу по следующим основным направлениям:

1) мероприятия по энергоэффективности МКД;

2) контроль за сохранностью общего имущества МКД;

3) планирование и выработка предложений УК по вопросам текущего ремонта общего имущества МКД;

4) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории;

5) соблюдение правил и норм технической эксплуатации общего имущества МКД;

6) выполнение планов текущего и капитального ремонтов жилого дома;

7) содействие в своевременном поступлении от жителей дома оплаты за коммунальные услуги;

8) общественная безопасность и связь с правоохранительными органами.

**Полномочия совета МКД:**

1) обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;

2) выносить на общее собрание собственников помещений в МКД 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 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 настоящему Положению;

3) представлять собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представлять собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по проекту основных условий договора управления, 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;

5) осуществлять 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;

6) представлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

**4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД**

1. Из числа членов совета МКД на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома простым большинством голосов от общего числа принимающих участие в данном собрании.

2. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Председатель совета многоквартирного дома:

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.

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящего Положения;

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. 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. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

4) 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 помещений в многоквартирном доме, 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 непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса;

5) 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.

Совет многоквартирного дома оказывает содействие собственникам многоквартирного дома – инициаторам общего собрания в подготовке и проведении общих собраний собственников многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома инициирует общее собрание собственников после получения уведомления от управляющей компании о готовности отчитаться перед собственниками об исполнении договора управления многоквартирным домом за отчетный период.