

Положение о Совете многоквартирного дома

расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Тихоокеанская д.10, корп.1, литера А,

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращённые определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ;
- УК – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома (Совет) создаётся по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.
- 1.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников - сроком на 5 лет.
- 1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 1.4. Совет взаимодействует с органами местного самоуправления, с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.
- 1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

- 2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 2.3. Осуществление контроля объёма, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.
- 2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

3. Функции Совета

Совет МКД:

- 3.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;
- 3.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом;
- 3.3. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:
 - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
 - по вопросам компетенции Совета;
 - по вопросам компетенции избираемых комиссий;
 - по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
- 3.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;
- 3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных

- услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества;
- 3.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.
- 3.7. 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;
- 3.8. Информировывает Собственников по вопросам:
- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
 - взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
 - своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;
- 3.9. Согласовывает условия договоров аренды общего имущества МКД; части лестничной площадки на этаже МКД для установки конструкции (перегородки); договоров по размещению (информационных вывесок) рекламных конструкций;
- 3.10. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
- 3.11. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно вносящих плату по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;
- 3.12. Самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД; фактов повреждения зелёных насаждений;
- 3.13. Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.14. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – копий технической документации на МКД, (если данное решение принято на ОСС)
- 3.15. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.
- 3.16. Самостоятельно принимает решение о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД;
- 3.17. С учётом мнения УК принимает решения относительно целевого расходования денежных средств, поступивших по договорам от третьих лиц, в виде платы за пользования общим имуществом (либо его части) в МКД.
- 3.18. Принимает решения об определении подрядной организации, оказывающей дополнительные работы или услуги посредством заключения договора с управляющей организацией, согласовывает сметы на работы (услуги), обязательные для всех собственников МКД.

4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников сроком на 5 лет. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчётен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

- 4.1. От имени Собственников и в их интересах ведёт переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;
- 4.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путём проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;
- 4.3. Самостоятельно от имени всех собственников подписывает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договора управления МКД (приложения и дополнения к нему) или договоры общего имущества МКД. По договору управления многоквартирным домом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД.
- 4.4. Осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. Имеет право без доверенности представлять интересы собственников в суде; и выступать в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.6. Утверждает (после обсуждения Советом и с инженерной службой УК) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и плана таких работ;

4.7. Участвует в комиссиях по осмотру дома, 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, участвует в составлении и подписании акта **ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МКД;**

4.8. Согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

4.9. Участвует в приёмке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

4.10. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

4.11. От имени Собственников обращается в УК и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

4.12. Подписывает решения, принятые Советом и протоколы заседаний Совета. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в МКД решения о переизбрании совета полномочия совета продлеваются на тот же срок.

5. Состав и порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников по результатам собраний Собственников каждого из подъездов и самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники/юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее трёх, но не более пяти кандидатов.

5.4. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые пять лет. По истечении пяти лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. Любой член Совета может быть досрочно исключён из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению общего собрания Собственников;
- по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать более половины от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

5.8. Председатель Совета МКД вправе от имени собственников МКД заключать (подписать) внесённые изменения в договор управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении общего собрания.

6. Порядок работы Совета

6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в шесть месяцев.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции. Решения принимаются путём голосования.

В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

6.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников.

6.6. Если решение Совета относится к неопределённому кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первом этаже МКД, с помощью социальных мессенджеров). Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.

7.2. Совет осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- заполненные собственниками копии бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения, оригиналы находятся в УК (определяется на ОСС)
- (копии) протоколов решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарём общего собрания принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- (копии) актов, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;

Все документы хранятся у действующего председателя. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

8. Взаимодействие Совета с УК

8.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

8.2 УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников. В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под подпись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9. Взаимоотношения Совета и Собственников

9.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

9.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

9.3. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

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

10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

10.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого простым большинством голосов.

_____ Председатель общего собрания собственников

_____ Секретарь общего собрания собственников