

ПОЛОЖЕНИЕ «О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА»

1. Термины, определения и сокращения

По тексту настоящего Положения будут использоваться следующие термины, определения и принятые сокращения:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу;
- Собственник – физическое лицо (совершеннолетний и дееспособный) или юридическое лицо, обладающее правом собственности на жилые и/или нежилые помещения, расположенные в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников;
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО – организация, осуществляющая управление МКД в соответствии с действующим ЖК РФ
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;
- ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги.

2. Общие положения

2.1. Положение о Совете многоквартирного дома (далее - Положение) разработано в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации, Пермского края и г. Перми.

2.2. Совет многоквартирного дома (Совет) создан по решению Общего собрания собственников помещений МКД (Протокол от «__» _____ 2020 года № __) и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

2.3. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников помещений МКД.

2.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края и г. Перми, решениями общего собрания Собственников помещений МКД и настоящим Положением.

2.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УО), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, с Инспекцией Государственного Жилищного Надзора Пермского края, с Департаментом ЖКХ г. Перми, правоохранительными органами, и другими органами исполнительной власти г. Перми.

2.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

3. Цели создания Совета многоквартирного дома

Совет – коллегиальный орган Собственников в МКД, избранный ими на общем собрании Собственников МКД, создан для реализации следующих целей:

- 3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.
- 3.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 3.3. Осуществление контроля объема, 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.

3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО, государственными, региональными органами, и органами местного самоуправления.

3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

4. Функции Совета многоквартирного дома Совет МКД:

4.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания Собственников.

4.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом.

4.3. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- 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.

4.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.

4.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании.

4.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, 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, для чего:

- Один раз в квартал запрашивает у УО показания общедомовых приборов учета ресурсов и осуществляет мероприятия по проведению анализа на соответствие им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- Один раз в квартал запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;
- контролирует размещение (опубликование) информации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- осуществляет проверки исполнения УО обязательств по договору управления с составлением соответствующих актов;
- запрашивает у УО документы, необходимые для проведения проверки;
- направляет акты в УО для рассмотрения и устранения нарушений в установленные сроки;
- проводит иные контрольные мероприятия, не противоречащие действующему законодательству РФ.

4.7. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

4.8. 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.

4.9. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, путем согласования с УО перечня, стоимости планируемых товаров, работ (услуг) и утверждения годового плана.

4.10. Согласовывает проекты договоров об использовании общего имущества МКД.

4.11. Информировывает Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД.

4.12. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

4.13. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав, обязанностей и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД.

4.14. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно и/или не полностью оплачивающих ЖКУ, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.

4.15. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубki (повреждения) зеленых насаждений на придомовой территории, парковки автотранспорта на газонах.

4.16. Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности.

4.17. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории. 4.18. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД.

4.19. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

5. Состав и порядок формирования Совета многоквартирного дома

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

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников. 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 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее 5-ти (пять);

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 два года. Не менее чем за один месяц до истечения срока действия полномочий Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава по решению общего собрания Собственников:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета, в том числе в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД;

- по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета.

5.8. Председатель Совета многоквартирного дома избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД;

5.9. Председатель Совета осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

5.10. на основании доверенности, выданной Собственниками, вправе выступать в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг;

5.11. утверждает (после принятого решения Советом большинством голосов) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, согласовывает корректировки и план таких работ;

5.12. согласовывает (после принятого решения Советом большинством голосов) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, согласовывает с УО утверждаемый размеры платы за пользование этим имуществом;

5.13. 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;

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

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

5.16. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО и по возможности оказывает содействие в принятии меры для прекращения таких работ;

5.17. от имени Собственников обращается в УО, ИГЖН Пермского края, Департамент ЖКХ г. Перми, правоохранительные органы, и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

5.18. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

6. Порядок работы Совета многоквартирного дома

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 три месяца.

6.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты размещается на информационных стендах многоквартирного дома и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников, не менее чем за 3 дня до назначенной даты. 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, если в заседании приняли участие не менее 2/3 действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. 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 путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников.

6.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

7. Организация делопроизводства Совета многоквартирного дома

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

7.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников (в случае если на общем собрании собственников не принято иное решение о хранении документов по общим собраниям собственников помещений):

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;

- листы регистрации вручения бланков листов голосования собственников помещений в МКД (в случае проведения общего собрания в очно-заочной форме и форме заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосований для очно-заочной и заочной форм принятия решений;
- схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;
- первый экземпляр положения о Совете, заверенный Председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные Председателю Совета Собственниками;
- договоры управления МКД и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключенные на основании доверенностей, выданных Собственниками; - акты, подписанные Председателем Совета или другими лицами по выданной Председателем доверенности или по решению Совета; - книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости). 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 многоквартирного дома и Собственников

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

8.2. Совет и его Председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг.

8.3. 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 обязательств, предусмотренных законодательством.

8.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, 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. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

9. Взаимодействие Совета многоквартирного дома и Управляющей организации

9.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, 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.

9.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам и предложениям к Председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 10 дней с даты поступления

предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа Собственников для подготовки заключения по полученным предложениям. После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), представляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников, либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников. В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 3 дней после оформления протокола собрания доводится до УО 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 УО на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9.3. УО представляет по запросу Совета, в течение 5 дней, разъяснения, информацию, документы, необходимые для реализации, возложенных на Совет функций.

9.4. Члены Совета и Председатель Совета не имеют права получать от УО, какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.

9.5. Иные аспекты взаимодействия Совета и Председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания Собственников.

9.6. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УО.

10. Комиссии Собственников

10.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются дополнительными к Совету коллегиальными совещательными органами управления МКД.

10.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или Совета.

10.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников, УО или органов местного самоуправления.

10.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете многоквартирного дома

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

12. заключительные положения

12.1. Настоящее положение составлено на _____ листах в _____ экземплярах