Положение о Совете многоквартирного дома

расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Архитектора Белова д. 5 к.1 стр.1

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** - Жилищный кодекс Российской Федерации;

- **МКД** - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Парголово, ул.Архитектора Белова д.5 к.1 стр.1

- **Собственники** - совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в многоквартирном доме;

- **Совет** - совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

- **УК** - организация, осуществляющая управление многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет), создан в многоквартирном доме (далее -МКД), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ); протокол общего собрания (решение) собственников помещений в МКД от «31» января 2016 г. №3

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в МКД (Далее - Собственники).

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким МКД.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга, настоящим Положением, решениями общего собрания Собственников (далее - Собрание).

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее - управляющая организация, УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, органом местного самоуправления, другими органами исполнительной власти города Санкт-Петербурга.

1.6. Деятельность Совета и Председателя по подготовке, проведению и приемке капитального ремонта регулируется отдельным Положением, которое принимается Собранием большинством в 2/3 голосов.

1.7. Наделение Совета и (или) Председателя полномочиями в ряде вопросов управления МКД согласно настоящему Положению не лишает Собственников их законных прав

обращаться по этим вопросам в соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления.

2. Цели создания Совета

2.1. Совет от имени жителей МКД осуществляет контрольные, представительские и организационные функции в рамках полномочий, соответствующих пункту 1.4 настоящего Положения.

3. Полномочия и функции Совета

Совет уполномочен:

3.1. Обеспечивать выполнение решений Собрания в рамках закона, настоящего Положения.

3.2. Выносить на общие Собрания собственников 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 и благоустройству внутри дворовых территорий;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

3.2.1 Совет может самостоятельно (не созывая общее собрание собственников) принимать решения по любым вопросам, касающимся компетенции Совета, если сумма затрат на их решение не превышают 11 рублей из расчета за квадратный метр общей жилой площади дома в квартал. О своем решении Совет уведомляет собственников в общем порядке уведомления.

3.3. Осуществлять 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, выполнением Договора управления и дополнительных соглашений к нему, контроль за движением средств Дома для чего:

- запрашивает у УК и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- запрашивает у УК отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций;
- контролирует обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД.
- запрашивает у УК сведения о движении средств Дома в письменном виде не чаще одного раза в квартал;

3.4. Представлять Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества, а также представлять заключения на аналогичные предложения УК в рамках Договора управления.

3.5. По письменному запросу Собственников представлять заключения по условиям проектов договоров, в том числе подготовленным УК проектам сметы доходов и расходов, предлагаемым для рассмотрения на Собраниях (до рассмотрения проектов договоров на Собраниях).

3.6. Составлять не реже чем раз в год и предоставлять по требованию Собственников отчет о проделанной Советом работе.

3.7. Вести информационную работу с собственниками помещений в МКД в порядке, предусмотренном Собранием, по вопросам:

- проведения Собраний, инициированных Советом;
- проведения информационных собраний с Собственниками;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременного предоставления (обновления) УК информации о деятельности по управлению МКД, в том числе отчетов УК за прошедший год, представляемых Собственникам не позднее 1 мая текущего года;
- представления собственникам заключений Совета на информацию УК.

3.8. Проводить опросы для:

- оценки качества работы УК с целью совершенствования договорных отношений;
- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

3.9.1 Представлять общие интересы жителей МКД в переговорах с УК

3.9.2 По мере необходимости принимать участия (на ряду с УК) в переговорах с органами государственной власти, органами местного самоуправления и принимать решения по результатам этих переговоров в рамках, установленных Собранием.

3.10. При необходимости участвовать в обследованиях технического состояния общего имущества, проводимых УК и органами государственного жилищного надзора.

3.11. При необходимости совместно с УК осуществлять общественный контроль за соблюдением жителями, пользователями помещений, Управляющей организацией правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, включая придомовую территорию.

3.12. При необходимости совместно с УК принимать меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.

3.13. Самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах.

3.14. Выполнять в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ и УР, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению, Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.15. Участвовать в принятии решений по договорам, заключаемых УК с подрядчиками.

3.16. Контролировать состав и цену действующих договоров УК для определения тарифов.

3.17. До принятия Собранием решения о заключении Договора управления Совет вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, выражая при этом позицию Собственников.

3.18. Доводить до сведения Собрания результаты этих переговоров.

3.20. Обращаться в органы местного самоуправления и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

3.21. Принимать участие с УК в составлении плана работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, по лимитам расходования средств на эти работы, а также по корректировкам планов таких работ.

3.22. Совместно с УК принимать участие в составлении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждать размеры платы за пользование этим имуществом.

3.23. Участвовать в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте.

3.23. Совместно с УК принимать участие в составлении дефектных ведомостей, перечней и смет на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД.

3.24. Участвовать в приемке выполненных работ от УК по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

3.25 Совет обязан не реже чем раз в год предоставлять отчет о проделанной работе путём размещения на информационных досках дома.

4. Председатель Совета

Председатель Совета (далее - Председатель) избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников или Советом.

Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Собранию. Совет может инициировать Собрание с вопросами о конкретных моментах деятельности Председателя, о его отчете и (или) о его переизбрании.

В рамках осуществления своих полномочий Председатель:

4.3. С разрешения Совета заключает Договор управления (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ) на условиях, указанных в решении Собрания, от имени Собственников. Доверенностью является решение большинства в Протоколе собрания собственников.

По Договору управления приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие Председателю полномочия, на основании Протокола Общего Собрания собственников

. Собственники вправе потребовать от УК копии этого договора.

4.4. Совместно с Советом контролирует выполнение УК обязательств по заключённым договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты с УК:

- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о непредставление коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- об обследовании состояния МКД.

4.5. Направляет в Жилищную инспекцию подготовленные Советом обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных ч .2 ст.162 ЖК РФ с целью проведения проверки деятельности УК, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.14. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета. В случае прекращения полномочий Председателя Совета, либо временного отсутствия у него возможности исполнять принятые на себя обязательства Председателя совета, его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

4.15. В случае временного отсутствия Председателя Совета его заместители обязаны вести текущую работу Совета.

4.16. Права председателя делегируются заместителю путём составления доверенности в простой письменной форме.

5. Порядок формирования Совета

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

5.2. Количество избранных членов Совета должно быть не менее 4 и не более 10 человек. В Совете от каждой парадной, по возможности, должно быть равное количество представителей. Так же, по возможности, в Совете должен присутствовать владелец коммерческого помещения. Однако по каждому кандидату учитывается голосование всех собственников МКД.

5.3. Совет действует до избрания нового Совета.

5.4. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.5. Совет может быть досрочно переизбран Собранием в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

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

5.7. Член Совета, пропустивший подряд три или более очередных заседания Совета, по решению остальных членов Совета, может не учитываться в численности Совета при определении кворума, и лишается права голоса. Член Совета, о выходе которого из Совета имеется письменное заявление, или пропустивший подряд три очередных заседаний, выводится из состава Совета. Если члены Совета избраны от каждого или каждых нескольких парадных, то допускается избрание члена Совета от этой парадной (этих парадных) взамен выбывшего. Если количество членов Совета уменьшится до половины установленной Собранием численности, то Совет обязан инициировать Собрание по выборам нового состава Совета.

5.8. Любой член Совета может быть досрочно исключен 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 не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

6. Комиссии собственников помещений

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

6.2. Комиссии Собственников в МКД избираются по решению Собрания или по решению Совета.

6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов администрации города.

6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны.

Заключения комиссий носят рекомендательный характер.

7. Порядок работы Совета

7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.

7.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично, по телефону или любым другим способом. Информирование о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты осуществляется не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 65% членов Совета, включая Председателя, либо его Заместителя. 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.

7.5. 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.

7.6. 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 сайте дома в сети Интернет. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

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

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается Председателем Совета.

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников в течение 3 лет:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;
- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;
- 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;
- контрольный 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 Многоквартирным домом и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных Собственниками;
- акты, подписанные Председателем 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 или в сейфе в помещении УК. 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, без специального запроса.

8.3. Совет дома обязан по результатам проведения общих собраний собственников передать УК 1 экземпляр оригинала каждого протокола решения общего собрания.

8.4. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества МКД в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта МКД, по решению общего собрания Собственников. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

9. Взаимодействие Совета с УК

9.1. 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 облуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2 УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 15 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, и, при необходимости, 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 роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9.4. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания собственников.

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

10. Взаимоотношения Совета и Собственников.

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

10.2. 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.

10.3. 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.

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

10.5. Совет уведомляет Собственников о своих решениях и иной информации (в том числе о созыве общего собрания собственников) не менее чем тремя из перечисленных способов: размещение информации на информационных досках, размещение объявления на сайте УК, почтовая рассылка, sumps рассылки, e-mail рассылки, внутридомовой почтовый ящик, соответствующий номеру квартиры Собственника, в группе дома в социальной сети «Контакты» (https://vk.com/millenium_residents).

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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