

Положение о Совете многоквартирного дома
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Тихоокеанская д.14, корп.2, строение 1,

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.
- 1.4. 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.
- 1.5. Совет взаимодействует с органами местного самоуправления, с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.
- 1.6. 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.
- 2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

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. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании;
- 3.6. 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;
- 3.7. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.
- 3.8. 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;
- 3.9. информирует 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;
- 3.10. согласовывает условия договоров размещения оборудования и комплекса слаботочных систем для предоставления услуг связи кабельного телевидения и Интернета в местах общего пользования МКД и взимания арендной платы за использование общим имуществом; договоров аренды части лестничной площадки на этаже МКД для установки конструкции (перегородки); договоров на размещение рекламы, установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- 3.11. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
- 3.12. 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;
- 3.13. 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;
- 3.14. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;
- 3.15. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.16. 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)
- 3.17. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.
- 3.18. самостоятельно принимает решение о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД;
- 3.19. 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.
- 3.20. 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 заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. 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. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде 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. согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров аренды на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на ОСС).
- 4.8. 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;
- 4.9. согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;
- 4.10. 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;
- 4.11. 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;
- 4.12. от имени Собственников обращается в УК и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;
- 4.13. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий 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

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. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 6 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 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, если в заседании приняли участие не менее 3 (трех) действующих членов. 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) 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

- 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:
- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - листы регистрации (реестры) вручения бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
 - 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;
 - журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;
 - контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарём и членами счётной комиссии собрания, принявшего Положение;
 - протоколы заседаний Совета;
 - журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
 - доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
 - (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.

8.4 В случае уклонения управляющей организации от выполнения условий договора управления, Совет вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) управляющей организации.

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

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