

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик, дом 15
от «__» _____ 2017 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращённые определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД (дом) – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, пос. Усово-Тупик, дом 15;

Собственники – физические и юридические лица, владеющие жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в МКД на праве собственности;

Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ;

УК – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет создаётся по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, Одинцовского района, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.3. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.4. Совет взаимодействует с администрацией сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области, с другими органами местного самоуправления и органами государственной власти, с УК, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм.

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 помещений.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организация 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,
- 2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК, с органами государственной власти и органами местного самоуправления.
- 2.5. Информирование Собственников помещений 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 помещений, инициированного Советом;
- 3.3. Выносит на общее собрание Собственников помещений 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 помещений в отношении имущества МКД и предоставления коммунальных услуг.
- о компетенции Совета;
- о 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 МКД;
- 3.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений своё заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.6. 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 и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества для чего:

- запрашивает у УК и проверяет показания общедомовых приборов учёта ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- запрашивает у УК отчёты, 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 для последующего утверждения условий общим собранием Собственников;

- контролирует обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД;

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. Информировывает Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников помещений по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;

3.10. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учёта замечаний, предложений Собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;

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 местами общего пользования, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно и/или не полностью внесших плату за

жилищно-коммунальные услуги и имеющих задолженности по другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.13. Самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольной перепланировки (переустройства) квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зелёных насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

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 благоустройства МКД, и прилегающей территории;

3.16. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации МКД;

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

Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнёрства и иные добровольные объединения, имеющие отношения к сфере деятельности Совета.

4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников помещений.

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, при проведении общего собрания Собственников, путем размещения информации на информационных стендах в подъездах МКД, на сайте (форуме) МКД в сети Интернет и через иные средства коммуникации;

4.3. На основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД. 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 в МКД вправе потребовать от УК копии этого договора.

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 государственной власти и 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 домом и предоставлением коммунальных услуг.

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

4.7. Согласовывает (после обсуждения Советом) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом;

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 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, в органы государственной власти, органы местного самоуправления, 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 опроса Собственников 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, с целью принятия решения, должно быть нечётным.

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 три года. По истечении трёх лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников помещений для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нём 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. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

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

6. Комиссии Собственников

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников помещений, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

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

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

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

7. Порядок работы Совета

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

7.2. Председатель Совета обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

7.3 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 публикуется на информационных стендах в подъездах МКД, на сайте (форуме) МКД в сети Интернет 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 половины 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.

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. В случае несогласия с решением Совета, председатель или любой из членов Совета, может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников на сайте (форуме) дома или любым другим законным способом.

7.6. Если решение Совета относится к определённому кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путём размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах МКД, на сайте (форуме) МКД 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 решающего 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 помещений.

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.

8.3 Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний Собственников и иных мероприятий, проведённых в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома 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 дома 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 помещений условиях. Содержание и обслуживание 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 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 управляющей организации, 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), представляет 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 обсуждения общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УК на обсуждение общим собранием Собственников, результат голосования в течении 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.

9.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие приобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.

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 помещений

10.1. Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов 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 помещений кроме случаев, предусмотренных законодательством.

10.4. Собственники помещений 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 помещений.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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