

ПОЛОЖЕНИЕ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (Совет) создается 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.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями общего собрания Собственников и настоящим Уставом, который определяет права и обязанности Совета МКД.

1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УК), органами, осуществляющими государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль, иными органами власти, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами и организациями.

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 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.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК, органами местного самоуправления, контрольными и надзорными органами.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания; уведомление о проведении общего собрания производится Советом МКД путем размещения объявления с повесткой собрания в общедоступных местах (в холлах, лифтах, на информационных досках в подъездах МКД) за 10 дней до проведения собрания;

3.2. выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- об условиях договора управления МКД;
- по порядку пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- по планированию и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- по проектам 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 действующему законодательству;

3.3. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, смет, финансовых отчетов и прочих предоставляемых для утверждения управляющей организацией (УК);

3.4. осуществляет контроль над 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;

3.5. осуществляет приемку работ, производимых УК и иными подрядными организациями;

3.6. участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе

3.7. в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

3.8. проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом;

3.9. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.10. принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

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

3.12. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

3.13. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройства МКД и прилегающей территории;

3.14. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД;

3.15. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Уставу;

3.16. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

4. Состав и порядок формирования Совета

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

4.2 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 два дня до даты проведения общего собрания Собственников.

4.3 Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.4 Совет действует со дня принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до дня его переизбрания.

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

4.6 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.

5. Председатель Совета

5.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников. В случае прекращения Председателем Совета своего членства по любым основаниям, нового Председателя Совета избирают собственники помещений в МКД на общем собрании из числа членов Совета МКД.

В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

5.2. от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

5.3. доводит до сведения Совета и Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Устава, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;

5.4. выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

5.5. 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 план таких работ с УК;

5.6. 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;

5.7. 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;

5.8. 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;

5.9. от имени Собственников обращается в УК, органы муниципального жилищного контроля и государственного жилищного надзора, прокуратуру, другие контрольные и надзорные органы и иные организации по вопросам, относящимся к содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД;

5.10. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета;

5.11. 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.

Председатель Совета МКД наделяется исключительным правом:

- согласовывать и заключать (подписывать) от имени Собственников договоры аренды на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и иные договоры на передачу в пользование объектов общего имущества Собственников (провайдером и пр.), утверждает (после согласования с Советом) размер платы за пользование этими объектами. Председатель Совета не вправе передавать эти функции управляющей организации;
- согласовывать и подписывать от имени Собственников дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;
- подписывать акты приемки 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.

Кроме того, Председатель Совета МКД наделяется правом:

- запрашивать для изучения у управляющей организации договоры с поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями, оказывающими работы/услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, сметы, акты выполненных работ, требовать финансовый отчет об оплате этих договоров и иную документацию, связанную с содержанием и ремонтом МКД;
- запрашивать у УК и проверять показания общедомовых приборов учета ресурсов, проводить анализ соответствия начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- запрашивать у УК отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- требовать от УК принятия мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевого использования, технического обслуживания и эксплуатации;
- контролировать обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД.

6. Порядок работы Совета

6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению любого 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.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос Председателя является решающим.

6.5. Если решение Совета относится ко всем собственникам дома, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) или 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.

6.6. 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 документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- заполненные Собственниками бланки голосований (решений Собственника);
- 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 Устава Совета, заверенный Председателем, секретарем собрания, принявшего Устав;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные Председателю Совета Собственниками;
- договоры управления многоквартирным домом и иные договоры, заключенные Председателем Совета в силу наделения его полномочиями согласно настоящему Уставу;
- акты, подписанные Председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учета 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.

7.3. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний или иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета, 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. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчета перед Собственниками.

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 со дня 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 учетом мнений, созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет Собственникам свое 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 10 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 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.

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

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

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

9. Взаимоотношения Совета и Собственников

9.1. 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.

9.2. 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, но должны рассмотреть обращение на своем собрании, пригласив на него этих Собственников.

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

10. Выплата вознаграждения Председателю и членам Совета

10.1. Председатель и члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Уставом.

10.2. Размер вознаграждения, выплачиваемого Председателю и членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о

размере вознаграждения принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

10.3. Вознаграждение выплачивается из средств, предназначенных на обслуживание и текущий ремонт МКД, либо из средств, поступающих от сдачи в аренду (пользование) объектов общего имущества Собственников МКД (от провайдеров, рекламы и пр.), либо путем целевых дополнительных сборов.

10.4. Вознаграждение из средств, предназначенных на обслуживание и текущий ремонт МКД, выплачивается в форме скидки, предоставляемой на ежемесячную плату за обслуживание и текущий ремонт МКД.

11. Комиссии Собственников помещений

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

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

11.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников, УК или иных органов.

11.4. 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.

12. Внесение изменений и дополнений в Устав

12.1. Внесение изменений и дополнений в настоящий Устав осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого простым большинством голосов.