

Положение о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет) избран решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, Петровский б-р, дом 25** (далее – многоквартирный дом, МКД) в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и является субъектом общественного жилищного контроля.

1.2. Совет избирается для участия собственников помещений данного многоквартирного дома (далее – собственников помещений) в управлении данным домом.

1.3. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме и не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, жилищным законодательством, настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с собственниками помещений, организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (далее – управляющая организация), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Ленинградской области.

1.6. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

2. Порядок формирования Совета

2.1. Решение о создании Совета принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.

2.2. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

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

2.4. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания собственников помещений (инициативной группой).

Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета свою кандидатуру. Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.5. В состав Совета входит не менее 3 человек. Количественный состав Совета может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.6. Срок полномочий Совета составляет 3 года и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.7. Совет действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета до окончания срока полномочий, но в любом случае не ранее переизбрания на общем собрании собственников помещений.

В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

В случае ненадлежащего исполнения Советом своих обязанностей полномочия Совета могут быть досрочно прекращены общим собранием собственников помещений.

2.8. Полномочия члена Совета досрочно прекращаются решением общего собрания собственников помещений, на основании личного заявления, в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.8.1. Полномочия члена совета дома и председателя досрочно прекращаются также в следующих случаях:

- по инициативе самого члена Совета или председателя Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3. Полномочия Совета

Совет:

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам избираемых комиссий собственников помещений;

- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.3. Представляет собственникам помещений предложения по вопросам:

- планирования управления данным домом;

- организации управления данным домом;

- содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представляет собственникам помещений свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения указанных проектов договоров на общих собраниях).

В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанные заключения представляются Советом совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ:

- по управлению многоквартирным домом;

- по содержанию и ремонту общего имущества.

- за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

Указанный контроль осуществляется путем:

- а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 10 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;

- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);

- в) участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- г) участия в приемке всех видов работ (услуг), в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- е) составления актов о нарушении условий договора управления;

- ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию управляющей организации на обращения собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;

- з) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) над использованием и сохранностью жилищного фонда, в иные органы (организации);

- и) подписания актов выполненных работ (оказанных услуг);

- к) выявления фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;

- л) составления актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

3.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

3.8. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

3.9. Обобщает предложения собственников (пользователей) помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

4. Председатель Совета

4.1. Председатель Совета избирается решением общего собрания собственников многоквартирного дома или членами Совета из своего состава сроком на 3 года.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений.

4.3. Председатель Совета:

4.3.1. До принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений результаты переговоров, указанных в п.п. 4.3.1 настоящего Положения.

4.3.3. Контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Подписывает:

- 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.3.4. Направляет в органы государственного жилищного надзора обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по управлению домом, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса РФ.

4.3.5. Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы ему для решения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

4.3.6. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

4.3.7. Участвует в составлении и подписании актов, в т.ч. сезонного осмотра общего имущества МКД, паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.3.8. Обращается в органы местного самоуправления, Комитет государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

4.3.9. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета.

4.4.1. В отсутствие председателя Совета по уважительной причине (отпуск, нахождение в стационарном лечебном учреждении, служебная командировка и т.д.) его функции выполняет член Совета, определенный на заседании Совета.

4.4.2. В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

5. Организация работы Совета

5.1. Плановые заседания Совета проводятся с периодичностью, установленной решением Совета. Плановые заседания созываются председателем Совета.

Внеплановое заседание Совета может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета.

5.2. Место и время заседания Совета определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета лично либо по телефону:

- о плановом заседании – не менее чем за 5 дней до назначенной даты;
- о внеплановом заседании – не менее чем за 1 день до назначенной даты.

5.3. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более 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.

5.4. Решения Совета, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием собственников помещений.

В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом собственников помещений путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

5.5. Решения, принятые Советом, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.6. Совет подотчетен общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

6. Организация делопроизводства

6.1. Совет оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета и передаются вновь избранному председателю Совета.

6.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета и подлежащей хранению, входят:

- контрольный экземпляр Положения о Совете, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;
- список членов Совета;
- копии протоколов (с приложениями) и решения общего собрания собственников помещений о создании Совета, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета;
- копии актов, перечисленных в разделе 4 настоящего Положения;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- книга учета обращений в Совет собственников помещений;
- переписка по вопросам деятельности Совета.

6.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета и передаются вновь избранному председателю Совета.

Председатель и члены Совета не вправе передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, а также разглашать указанные сведения.

7. Взаимоотношения с собственниками помещений

7.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.

7.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества данного дома, а также качества и стоимости предоставления коммунальных услуг.

7.3. Обращения собственников помещений в адрес Совета могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета.

7.4. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета.

8. Взаимодействие с управляющей организацией

8.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений.

8.2. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от управляющей организации какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.

8.3. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета, который доводит предложения управляющей организации до сведения членов Совета на заседании Совета.

При необходимости Совет и его председатель могут запросить дополнительную информацию в управляющей организации, органах местного самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию собственников помещений.

8.4. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть:

- принятие решения по предмету обращения Советом;
- принятие решения о вынесении предложения управляющей компании на рассмотрение общего собрания собственников помещений.

Решения Совета доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица с приложением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

8.5. Иные аспекты взаимодействия Совета и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом (приложением к указанному договору).

9. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.