Приложение № 3 к бюллетеню для голосования
г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица,
дом 11, корпус 1, строение 1

ПОЛОЖЕНИЕ
о Совете многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 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:
- Собственники помещений – физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежит жилое(нежилое) помещение в многоквартирном доме.
- Совет - совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО - управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о Совете многоквартирного дома (далее – Совет) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, органами местного самоуправления и управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

1.3. Совет многоквартирного дома (Совет) создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.4. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.5. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления и настоящим Положением.

1.6. Совет создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома, а также для решения иных вопросов, отнесенных к его компетенции.

1.7. 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, организации такого управления, благоустройства (придомовой территории), 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 УО и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование и согласование с Собственниками помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Полномочия Совета

Совет МКД наделяется следующими полномочиями:

3.1. Инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством РФ 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 благоустройству, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений 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 РФ.

3.4. Решение вопроса об использовании объектов общего имущества многоквартирного дома в целях предоставления в аренду физическим либо юридическим лицам- данное полномочие относится только к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.5. Определение лица, уполномоченного на осуществление всех юридических действий и операций, связанных с расчетами, в рамках исполнения договора аренды с арендаторами – данное полномочие относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.6. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, благоустройства, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.7. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений свое 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;

3.8. Осуществляет контроль оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержания и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых

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

- запрашивает у УО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников помещений;
- запрашивает у УО 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 для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников помещений при условии наделения совета такими полномочиями на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

3.10. 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;

3.11. Информирует Собственников помещений по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников помещений по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;

3.12. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом;

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

3.14. Самостоятельно или с участием УО принимает меры общественного воздействия на Собственников помещений, нарушающих правила пользования местами общего пользования, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников помещений, несвоевременно или не полностью внесших плату за жилищно-коммунальные и имеющих задолженность по другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.15. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольной перепланировки (переустройства) квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждении, парковки автотранспорта на газонах;

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

3.17. Инициирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.18. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников помещений, деятельности Совета, а при необходимости - технической документации на МКД;

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

3.20. 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. Решение об избрании Совета принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, простым большинством голосов.

4.2. Члены Совета избираются на общем собрании Собственников.

4.3. 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, являющиеся юридическими лицами, имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты проведения общего собрания Собственников.

4.4. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников помещений решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

4.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые пять лет. По истечении пяти лет с момента избрания Совет может проинформировать Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и может инициировать проведение общего собрания Собственников помещений 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 5 лет с момента избрания, полномочия Совета автоматически продлеваются.

4.6. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

4.7. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- по решению общего собрания Собственников;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

4.8. Из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

4.9. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.10. Председатель совета многоквартирного дома:

- до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров горячего водоснабжения,

холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами;

- доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в абзаце втором п. 4.10 настоящего Положения;

- на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации договоров;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с принятым решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Взаимодействие Совета с УО

5.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, 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 РФ и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников помещений условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ является безусловным приоритетом.

5.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к членам Совета дома, Совет созывается не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

5.3. После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по предложениям УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников.

5.4. В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 10 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью членов Совета дома.

5.5. В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятнадцатидневный срок со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом. Отказ не является препятствием для созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам представленным УО в Совет.

5.6. Члены Совета могут получать, от УО какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения, если это не запрещено соответствующим решением общего собрания Собственников помещений.

5.7. Иные аспекты взаимодействия Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания собственников.

6. Взаимоотношения Совета и Собственников помещений

6.1. Совет дома в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников помещений.

6.2. Совет дома может осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, благоустройства придомовой территории (и т.д.), содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

6.3. Совет дома может предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета.

6.4. Совет дома не несет никаких обязательств в отношении имущества собственников помещений кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Собственники помещений могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, благоустройства, 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 не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

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

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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

Совет дома: