

Утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,

расположенного по адресу: по адресу: Санкт-Петербург

пос. Шушары, Пулковское, ул. Переведенская д.6 литера А

(Протокол от «__» _____ 20__ г. №__)

Положение о Совете многоквартирного дома

по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Переведенская, д.6, литера А.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников многоквартирного дома

1.2. Численный и поименный состав Совета определяется на общем собрании собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета, и оформляется протоколом собрания собственников помещений, проголосовавших за Совет многоквартирного дома.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ о защите прав потребителей и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Совет является органом, деятельность которого направлена на поддержание баланса интересов всех собственников помещений в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества многоквартирного дома.

2. Функции Совета

Совет МКД:

2.1. Инициатирует 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 (на информационных досках в подъездах МКД) за 10 дней до проведения собрания.

2.2. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

– об условиях договора управления МКД;

– по порядку пользования общим имуществом в МКД;

– 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.

2.3. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, смет, финансовых отчетов и пр., предоставляемых для утверждения управляющей организацией (УК).

2.4. 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.

2.5. 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.

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

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

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

2.9. Председатель Совета МКД и члены Совета МКД наделяется правом:

- Запрашивать для изучения у управляющей организации договора с поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями, оказывающими работы/услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, сметы, акты выполненных работ, требовать финансового отчета об оплате этих договоров и иную документацию, связанную с содержанием и ремонтом МКД.
- Запрашивать у УК и проверять показания общедомовых приборов учета ресурсов и 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 целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.
- Контролировать обеспечения УК полноты и сохранности технической документации на МКД.

3. Председатель Совета

- 3.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.
- В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:
- 3.2. Выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.
- 3.3. 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 акта технического состояния МКД.
- 3.4. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД без подписания актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.
- 3.5. 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.
- 3.6. От имени Собственников обращается в УК, администрацию района, другие органы исполнительной власти города, прокуратуру, контрольные и надзорные органы и иные организации по вопросам, относящимся к содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД.
- 3.7. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.
- 3.8. 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.

4. Состав и порядок формирования Совета

- 4.1. Члены Совета избираются на общем собрании Собственников. Председатель Совета избирается после избрания членов Совета, путем выбора и голосования между членами Совета.
- 4.2. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет, имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома
- 4.3. В состав Совета дома должно входить не менее 3-х собственников многоквартирного дома.
- 4.4. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания.
- 4.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждый год.
- По истечении одного года с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.
- 4.6. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.
- 4.7. 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. Порядок работы Совета

5.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению любого из членов Совета или председателя. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в 3 месяца. Плановые заседания созываются председателем Совета дома

5.2. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично, либо по телефону.

5.3. 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.

5.4. Если решение Совета относится ко всем собственникам дома, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (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.

5.5. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

6. Организация делопроизводства Совета

6.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.

6.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника);
- протоколы решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- контрольный экземпляр Положения Совета, заверенный председателем, секретарем собрания;
- протоколы заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости).

6.3. 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. Взаимодействие Совета с УК

7.1. Во всех случаях взаимодействия с УК Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предположения, 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.

7.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета. 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. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть:

принятие решения по предмету обращения Советом дома

принятие решения о вынесении предложения управляющей компании на рассмотрение ОСС

Решения доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

7.3. 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.

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

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

8. Взаимоотношения Совета и Собственников

8.1. 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.

8.2. 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 этого собственника.

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

9. Комиссии собственников помещений

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

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

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

9.4. 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.

10. Внесение изменений и дополнений в Устав

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

Председатель Совета МКД _____/_____ /

Секретарь собрания _____/_____ /