

ПРОЕКТ

Утверждено решением общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Новосибирск город, Кирова улица, 27/3,
оформленного протоколом общего собрания собственников помещений
от « ___ » _____ 2019г.

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и распространяется на всех правосубъектных участников правовых отношений в части, касающейся общего имущества и коммунальных услуг в г. Новосибирск, ул. Кирова, 27/3 (далее – многоквартирный дом).

2. Настоящее Положение принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и определяет цели работы Совета многоквартирного дома (далее Совет), а также права и обязанности Совета.

3. Совет создается с целями:

3.1. Осуществления контроля оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.2. Обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Достижения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Разработки предложений по вопросам:

1) порядка пользования общим имуществом, в т. числе и земельным участком;

2) планирования и организация работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;

4) относящимся к компетенции Совета дома и комиссий.

4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации,

иными законодательными и нормативно – правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим Положением.

5. Совет в своей деятельности подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Управляющая организация подотчетна Совету дома в той же степени, в какой она подотчетна общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме (в части касающейся исполнения законных обязанностей, предусмотренных договором управления многоквартирным домом и действующим законодательством Российской Федерации).

7. Собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать свои законные права, связанные с договором управления многоквартирным домом, через Совет.

2. СТРУКТУРА И ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Совет избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений сроком на 2 года и подлежит переизбранию по истечению срока полномочий. Членом Совета может быть только собственник помещения в многоквартирном доме.
2. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.
3. Количество членов Совета определяется на общем собрании
4. Порядок выдвижения кандидата в члены Совета определяется собственниками помещений самостоятельно.
5. Из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома избирается Председатель Совета многоквартирного дома (далее Председатель Совета).
6. Совет действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или, в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья, до избрания правления товарищества собственников жилья.
7. В случае неисполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Совет исполняет свои обязанности в форме заседаний Совета, а также в форме индивидуальной работы Председателя Совета и членов Совета. Под направлениями работы Совета понимается часть функций Совета, связанных с исполнением своих обязанностей и осуществлением своих прав.

2. Результаты работы ответственных оформляются в виде заключений (рекомендаций) и рассматриваются на заседании Совета.
3. Совет работает как с Управляющей организацией, так и с собственниками помещений многоквартирного дома, в интересах большинства собственников помещений (под интересами большинства собственников помещений понимаются законно принятые решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме).
4. Руководство текущей деятельностью Совета осуществляет Председатель Совета.
5. Совет может созываться по инициативе любого из членов Совета на внеочередное заседание. Периодичность и дата проведения очередных заседаний Совета определяется Председателем Совета, при условии проведения очередных заседаний не реже 4 раз в год. При этом на заседании Совета должно присутствовать не менее 50% численного состава Совета.
6. О готовящемся заседании Совета должны быть заблаговременно (не позднее 1 суток до заседания) уведомлены все члены Совета.
7. Результаты заседания Совета оформляются в виде протокола, который должен содержать Решения Совета. При этом результаты по каждому вопросу, поставленному на голосование, оформляются в виде отдельного Решения Совета.
8. Решение Совета принимается простым большинством голосов (от общего числа присутствующих на заседании членов Совета), подписывается членами Совета проголосовавшими «за» и утверждается Председателем Совета (независимо от того, как голосовал Председатель Совета).
9. Решение Совета доводится до сведения собственников помещений (посредством размещения Решения Совета на информационном стенде в парадной дома), а также, в случае необходимости, Управляющей организации (посредством доставки заказным письмом с уведомлением о вручении, либо посредством доставки нарочным), в течение 3 рабочих дней с момента принятия.
10. Решение Совета вступает в законную силу через 2 дня после доведения до собственников помещений и (или) Управляющей компании.
11. Решение Совета может быть отменено на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, либо иным законным способом.
12. Совет, на своем первом заседании, из числа членов Совета обязан избрать заместителя Председателя Совета и секретаря Совета (простым большинством голосов от количества присутствующих на заседании членов Совета).
13. В случае отсутствия Председателя Совета на одном из заседаний Совета его полномочия на данном заседании возлагаются на заместителя Председателя Совета.

14. Секретарь Совета ведет протокол заседания Совета. В случае отсутствия секретаря Совета на одном из заседаний Совета, его полномочия на данном заседании возлагаются на одного из членов Совета. Секретарь Совета подписывает вместе с Председателем Совета протокол заседания Совета.
15. Каждый член Совета по Решению Совета может отвечать за определенное направление работы Совета.
16. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью Совета, могут создаваться Комиссии по направлению работы Совета или Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме. В состав Комиссии по направлению работы Совета могут включаться как собственники помещений, так и приглашенные Советом специалисты по соответствующему направлению работы Совета.
17. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета.
18. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Совет принимает Решения по вопросам своей компетенции, с учётом мнения вышеуказанных Комиссий, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.
19. Совет организует свою работу по следующим основным направлениям:
 - контроль за сохранностью жилищного фонда;
 - выработка решений в соответствии с компетенцией Совета;
 - контроль за обеспечением исправной работы инженерных систем;
 - участие в мероприятиях по ресурсоэнергосбережению;
 - контроль за санитарным состоянием, содержанием мест общего пользования и придомовой территории;
 - контроль за соблюдением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и качеством предоставляемых жилищно – коммунальных услуг;
 - контроль за выполнением планов текущего и капитального ремонтов многоквартирного дома;
 - контроль поступления от жителей многоквартирного дома платы за жилищно – коммунальные и иные услуги (в соответствии с договором управления);
 - контроль расходования денежных средств, получаемых Управляющей организацией в соответствии с договором управления;
 - контроль соответствия состояния общего имущества многоквартирного дома требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
 - контроль противопожарного состояния многоквартирного дома;
 - содействие правоохранительным органам в обеспечении правопорядка и безопасности жителей дома.
20. По Решению Совета могут быть выбраны дополнительные направления работы Совета.

21. Совет ведет учет и хранение входящей и исходящей документации, связанной с осуществлением деятельности Совета. Место хранения документов Совет определяет самостоятельно.

4. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В своей деятельности Совет руководствуется действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

4.1. Совет обязан:

1. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (исходя из своих полномочий и возможностей).
2. Принимать Решения Совета, направленные на достижение целей работы Совета.
3. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме на годовом общем собрании предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
4. Выносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения: о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом; о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг; предложения по вопросам компетенции Совета, Комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу Российской Федерации.
5. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме (до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме) свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.
6. Осуществлять контроль: за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений (в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме).

7. Извещать Управляющую организацию о некачественной работе ее сотрудников.
8. Оказывать помощь Управляющей организации в подготовке и проведении годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (на котором, осуществлять контроль доведения до собственников помещений отчета Управляющей организации о проделанной работе за истекший год и плана работ на следующий год).
9. Представлять на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной Советом работе.
10. Своевременно доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме Решения Совета, заключения (рекомендации) Комиссий и (или) ответственных по направлениям работы Совета.

4.2. Совет имеет право:

1. Принимать законные меры к обеспечению соответствия качества оказываемых услуг в частях касающихся управления многоквартирным домом, проведения капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
2. Представлять и защищать законные интересы собственников жилых помещений в органах государственной власти, местного самоуправления и общественных организациях.
3. Получать в Управляющей организации необходимую для работы Совета информацию.
4. Контролировать надлежащее исполнение обязанностей Управляющей организацией и собственниками помещений в частях касающихся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также иных законных обязанностей определенных договором управления многоквартирным домом и действующим законодательством Российской Федерации
5. Принимать законные меры к обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан.
6. Контролировать эффективность расходования денежных средств, получаемых Управляющей организацией от собственников помещений за выполнение работ по договору управления многоквартирным домом. Под эффективным расходованием денежных средств понимается процесс покрытия расходов Управляющей организации на выполнение своих обязанностей в соответствии с договором управления многоквартирным домом, по ценам, которые не превышают экономически обоснованных цен по городу за соответствующий период.
7. Получать беспрепятственный доступ в помещения общего пользования (чердаки, подвалы, технические помещения, запасные выходы и т.п.)

8. Назначать ответственных по направлениям работы Совета, из числа членов Совета.
9. Принимать законные меры к выявлению и привлечению к ответственности организаций и лиц, виновных в некачественном и (или) неэффективном исполнении своих обязанностей в частях, касающихся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также иных законных обязанностей, определенных договором управления многоквартирным домом и действующим законодательством Российской Федерации.
10. Контролировать экономически обоснованные сметы работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также по дополнительным услугам.
11. Осуществлять контроль по содержанию, технической эксплуатации и ремонту здания, инженерных сетей, оборудования, придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.
12. По желанию собственников, участвовать в качестве третьей стороны в разрешении дебиторских проблем и разногласий собственников помещений в многоквартирном доме.
13. Проводить разъяснительную работу среди граждан, проживающих в доме.
14. Проводить опросы жильцов дома, для:
 - оценивания качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;
 - подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.
17. Сотрудничать с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также общественными организациями и средствами массовой информации в целях обеспечения качественного исполнения своих обязанностей.
18. На добровольных началах привлекать жителей к работам по благоустройству, озеленению и улучшению состояния придомовой территории.
19. Содействовать органам социальной защиты в оказании помощи инвалидам, ветеранам войны и труда, одиноким престарелым жителям дома, многодетным семьям.
20. Содействовать органам внутренних дел в укреплении общественного порядка.
21. Оказывать помощь противопожарной службе в осуществлении надзора за соблюдением правил пожарной безопасности на территории многоквартирного дома.
22. Осуществлять контроль соблюдения норм и правил застройки, перепланировки помещений дома. Выявлять факты самовольных

- строительных работ, незаконного присвоения помещений дома (включая помещения, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к общему имуществу собственников в данном доме).
23. Рассматривать в пределах своих полномочий заявления и предложения жителей многоквартирного дома.
 24. Принимать иные меры для достижения целей работы Совета.

5. ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В своей деятельности Председатель Совета руководствуется действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

5.1. Председатель обязан:

1. Осуществлять руководство Советом.
2. Определять дату и место проведения заседания Совета.
3. Утверждать Решения Совета.
4. Контролировать выполнение Решений Совета.
5. Доводить до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом.
6. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенному договору управления многоквартирным домом, по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
7. Представлять Совету копии всех документов, подписанных Председателем Совета в процессе своей работы.

5.2. Председатель Совета имеет право:

1. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вступить в переговоры относительно условий указанного договора.
2. Представлять Совет в органах и учреждениях государственной власти и местного самоуправления.
3. Представлять Совет в организациях и учреждениях любой формы собственности, общественных организациях, средствах массовой информации.
4. Заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом и предоставлять копии указанного договора по требованию собственников.
5. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора на использование общего имущества собственников и (или) оказание

дополнительных услуг (установка оборудования телекоммуникационных фирм, интернет-провайдеров, рекламных агентств; сдача в аренду помещений, относящихся к общему имуществу, организация службы консьержей и т.п.).

6. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением жилищных и коммунальных услуг.
7. 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 подготовки дома к сезонной эксплуатации, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. Копии подписанных актов Председатель обязан представить в Совет на ближайшем заседании Совета.
8. Вести документацию Совета.
9. При необходимости, передавать исполнение своих обязанностей своему заместителю, или одному из членов Совета, с согласия квалифицированного большинства членов Совета (более 70% от численного состава Совета).
10. Направлять в органы государственной власти, органы местного самоуправления, обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Жилищным Кодексом и иными нормативно – правовыми актами Российской Федерации.
11. Определять направления работы Совета, в соответствии с целями работы Совета, правами и обязанностями Совета.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Прекращение деятельности Совета осуществляется по решению общего собрания собственников помещений или по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

1.

7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Внесение изменений в настоящее Положение возможно по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Во всех случаях взаимодействия с Управляющей организацией, Совет действует исключительно в интересах большинства собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и решениями общего собрания собственников помещений на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации является безусловным приоритетом.
2. Члены Совета и Председатель Совета не имеют право получать от Управляющей организации (и иных обслуживающих организаций) какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения большинства собственников на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
3. Совет и Председатель Совета не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов большинства собственников помещений многоквартирного дома и целей работы Совета.
4. В случае выявления фактов злоупотребления положением члена Совета (в том числе положением Председателя Совета) кем-либо из членов Совета, посредством преследования личных корыстных интересов, полномочия такого члена Совета могут быть приостановлены до ближайшего общего собрания собственников помещений. Член совета с приостановленными полномочиями может участвовать в заседаниях Совета, но лишь с правом совещательного голоса. Член Совета, полномочия которого были приостановлены, должен быть переизбран или исключен из состава Совета на ближайшем общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. На место исключенного члена Совета должен быть избран новый собственник. В случае приостановления полномочий Председателя Совета его обязанности исполняет заместитель Председателя, до переизбрания Председателя Совета или избрания нового Председателя Совета на ближайшем общем собрании собственников помещений.
5. В случае утраты членом Совета права собственности в многоквартирном доме, его полномочия приостанавливаются Решением Совета (до ближайшего общего собрания, на котором должен быть избран новый член Совета).
6. Рассмотрение фактов злоупотреблений со стороны одного из членов Совета производится на заседании Совета, с присутствием не менее 50% от численного состава Совета. По результатам такого заседания принимается Решение о предупреждении члена Совета или Решение о приостановлении полномочий члена Совета. Решение о

предупреждении принимается простым большинством голосов от общего числа членов совета, присутствующих на заседании (данное решение оповещению не подлежит). Решение о предупреждении члена Совета принимается лишь один раз, в дальнейшем по данному члену Совета может подниматься лишь вопрос о приостановлении его полномочий. За принятие Решения о приостановлении полномочий члена Совета должны проголосовать не менее 70% членов Совета, присутствующих на заседании Совета.