

Утверждено
решением общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме
(протокол № ____ от «__» _____ 2017 г.)

Положение о Совете многоквартирного дома

по адресу: Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Таманская, 24

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **МКД** – многоквартирный дом;
- **Собственники** – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;
- **Совет** – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- **УК** – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации .

1.2. Совет МКД создается по решению Общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: **Краснодарский край, г-к Анапа, ул. Таманская, 24** и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.3. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и города-курорта Анапа, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно - правовых форм, администрацией города-курорта Анапа, другими органами исполнительной власти.

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

2. Полномочия Совета

2.1. Совет МКД осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с п.4.2. части 2 статьи 44 ЖК РФ

2.2. Члены Совета МКД (председатель, и.о. председателя) от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД на условия, определенных решением общего собрания, в соответствии с п.3.1. ст.44 ЖК РФ.

3.Функции Совета

3.1. Обеспечивает соблюдение всех, предусмотренных законодательством, процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом и Управляющей организацией;

3.2. Разрабатывает и утверждает Соглашение о взаимодействии Совета МКД с Управляющей организацией (при необходимости) и осуществляет свою деятельность в соответствии с заключенным Соглашением.

3.3. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него вопросов, решение которых находится в компетенции собрания:

- о способе управления МКД;
- о выборе управляющей организации;

- о составе общего имущества собственников помещений в МКД и порядке его использования;

- о перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;

- о размере платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД;

- о принятии решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД;

- о порядке использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;

- о принятии решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- о планировании и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о проектах договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

- предложения по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другие вопросы, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

3.4. Представляет Собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников помещений:

- свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании;

- предложения по вопросам планирования управления МКД, содержания и ремонта имущества в МКД;

- о способе управления МКД, в т.ч. выбору управляющей организации;

- перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для обеспечения его надлежащего содержания;

- проведению энергосберегающих мероприятий;

- капитальному ремонту, реконструкции общего имущества в МКД;

- необходимому размеру общих затрат собственников помещений в МКД для реализации проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (на основе анализа цен на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, 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, для чего запрашивает у УК все необходимые документы.

3.6. Осуществляет контроль за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

3.7. Согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников.

3.8. От имени собственников помещений в МКД:

- обращается в УК с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению Договора Управления МКД с собственниками помещений в МКД;

- обращается в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, другие государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества в МКД, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением УК обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

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

3.10. Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД.

3.11. Информировать, по необходимости, Собственников по вопросам:

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД.

3.12. Проводит, по необходимости, опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

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

3.14. Самостоятельно или с участием УК принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД.

3.15. Обеспечивает хранение документов, касающихся деятельности Совета.

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

4. Полномочия Председателя Совета

4.1. Осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

4.2. От имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД.

4.3. 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 доверенности, выданной собственниками 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 частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса.

4.4. На основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.5. 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, участвует в подписании акта технического состояния МКД.

4.6. Согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД.

4.7. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ.

4.8. 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.

4.9. От имени Собственников обращается в УК, администрацию города-курорта Анапа, другие органы исполнительной власти города и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

4.10. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

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.

5. Порядок формирования Совета МКД

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

5.2. Списки кандидатов в Совет составляются инициатором общего собрания Собственников по результатам самовыдвижения до размещения сообщения о проведении собрания собственников.

5.3. Совет дома избирается из числа собственников помещений в МКД **в количестве _____ человек.**

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений.

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

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

- на основании личного заявления, поданного на имя Председателя Совета;
- по решению общего собрания Собственников;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

5.6. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД. Комиссии избираются по решению Совета МКД.

5.7. В случае временного отсутствия Председателя, его полномочия осуществляет один из членов Совета по решению Совета.

5.8. Полномочия Председателя могут быть досрочно прекращены без исключения из Совета дома по следующим основаниям:

- по собственному желанию на основании личного заявления, который подается в Совет;
- по решению общего собрания собственников помещений МКД.

5.9. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя на эту должность по решению Совета назначается другой член Совета, который получает статус «и.о. Председателя» и все права и функции, предусмотренные настоящим Положением. Срок полномочий и.о. Председателя Совета может составлять не более 6 месяцев с момента назначения. И.о. Председателя Совета может быть переведен в статус Председателя на основании решения общего собрания собственников помещений Дома.

5.10. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников 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 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.11. Любой член Совета имеет право быть повторно избранным в члены Совета неограниченное количество раз.

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

6. Порядок работы Совета

6.1. Все члены Совета имеют равные права и обязаны:

- добросовестно исполнять свои обязанности, выполнять и обеспечивать выполнение требований, определенных законом и настоящим Положением;
- внимательно и ответственно относиться к обращениям собственников помещений МКД;
- принимать от собственников помещений письменные заявления, запросы, ходатайства по вопросам, относящимся к компетенции Совета ;
- присутствовать на заседаниях Совета, участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений путем голосования;
- соблюдать общепринятые нормы поведения, взаимоуважения, этики, морали и нравственности на заседаниях Совета и при подготовке к ним;
- воздерживаться от высказываний и действий, способных нанести моральный, физический вред или материальный ущерб другому человеку;

- уважать (выполнять и соблюдать обоснованные требования) председательствующего на заседании Совета дома.

6.2. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.

6.3. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

6.4. Местом проведения заседаний Совета МКД определить помещение, входящее в состав общего имущества, по адресу: Анапа, ул. Таманская, 24, 5 подъезд, 2-ой этаж, общей площадью 90,5 кв.м. Дата и время определяется Председателем и сообщается членам Совета лично, либо по телефону не менее чем за 5 дней до назначенной даты.

6.5. Внеплановые заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до начала заседания.

6.6. Заседания Совета проходят в соответствии с заранее сформированной повесткой дня. Повестка дня формируется Председателем Совета МКД.

Любой член Совета может оперативно вынести на заседание совета вопрос не включенный в повестку дня данного заседания Совета. Он принимается к рассмотрению решением Совета.

6.7. Заседания Совета МКД оформляются протоколом, который подписывается членами Совета. Протокол заседания ведется членами Совета поочередно. Очередность определяется Советом.

6.8. Срок информирования заинтересованных лиц о решениях Совета составляет не более 5 рабочих дней. Ответственность за это несет Председатель Совета.

6.9. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя или председательствовавшего на данном заседании, при отсутствии избранного на общем собрании собственников председателя, является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается по решению председательствующего.

6.10. По всем решениям Совета голосование производится поименно и указывается в Протоколе заседания.

6.11. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.12. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Протокол подписывают все члены Совета, принимавшие участие в заседании.

7.2. Протоколы заседаний и иные материалы, связанные с работой Совета, подлежат хранению в течение пяти лет.

7.3. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- копии протоколов решений общего собрания Собственников;
- доверенности Собственников на имя Председателя Совета;
- контрольный экземпляр положения о Совете;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- копии всех документов, подписанных председателем Совета или другими лицами по решению Совета;
- переписка по вопросам деятельности Совета и УК.

7.4. Местом хранения документов Совета, указанных в п.7.3, связанных с его деятельностью, определить помещение, входящее в состав общего имущества, по адресу: Анапа, ул. Таманская, 24, 5 подъезд, 2-ой этаж, общей площадью 90,5 кв.м.

8. Обеспечение деятельности Совета

8.1. Все члены Совета дома исполняют свои обязанности на безвозмездной основе. Исполнение функций, определенных настоящим Положением, не является для членов Совета дома трудовой или коммерческой деятельностью.

8.2. Обеспечение деятельности Совета МКД осуществляется управляющей организацией на взаимной безвозмездной основе путем предоставления офисных услуг, в т.ч. набор на компьютере, печатание, копирование по заданию Совета МКД объявлений, информационных, отчетных материалов, анкет и других документов. Протоколом №1 от 31.10.2016г п.9. помещение, расположение в 5-ом подъезде на 2-ом этаже общей площадью 90,5 кв.м передано в безвозмездное пользование для размещения офиса управляющей компании.

8.3. При исполнении функций Совета по инициативе третьих лиц (сторонних организаций, частных инвесторов и т.д.) все расходы Совета дома могут быть полностью или частично возложены на инициатора.

8.4. При представлении Советом интересов собственников в органах исполнительной власти, органах местного самоуправления или в суде оплата государственных пошлин, судебных издержек, услуг третьих лиц, а также всех накладных расходов осуществляется за счет заявителей.

9. Взаимодействие Совета МКД с Управляющей организацией.

9.1. Совет взаимодействует с УК в соответствии с настоящим Положением и Соглашением о взаимодействии Совета МКД с Управляющей организацией (при заключении такового).

9.2. УК обеспечивает участие Совета МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

9.3. Совет, для осуществления своей деятельности, запрашивает, а Управляющая организация предоставляет копии технической документации на МКД, копии протоколов общих собраний, документы, касающиеся управления, содержания и ремонта общего имущества МКД и другие.

9.4. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в управлении, содержании, ремонте и использовании общего имущества дома в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников.

9.5. УК обращается по возникающим в процессе управления МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета. Для 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.

9.6. Совет, по результатам обсуждения предложений, предоставляет УК свое заключение или мотивированный отказ. Совет выносит эти вопросы на рассмотрение общего собрания собственников, если они относятся к компетенции общего собрания.

9.7. Порядок использования помещения для осуществления деятельности Совета согласовывается с управляющей компанией.

10. Взаимоотношения Совета МКД и Собственников.

10.1. Совет и его Председатель предоставляют собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его Председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников.

10.2. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, содержания, ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников.