Одобрено Общественным советом

при государственной жилищной инспекции

Костромской области

ТИПОВАЯ ФОРМА

Утверждено решением общего собрания

собственников помещений в многоквартирном

доме, расположенном по адресу: город \_\_\_\_\_\_,

улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_

(протокол общего собрания от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_)

ПОЛОЖЕНИЕ

о совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1. Положение о Совете многоквартирного дома (далее – Положение) разработано в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Положение определяет функции, состав, порядок формирования и порядок осуществления деятельности Совета многоквартирного дома (далее – Совет).

3. Совет руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными правовыми актами Российской Федерации и Костромской области, настоящим Положением.

2. Функции Совета

3. Совет многоквартирного дома:

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

2) Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом;

3) Выносит на общее собрание Собственников 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 содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками 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;

4) Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

5) Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников 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;

6) Осуществляет контроль за 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, для чего:

- присутствует при снятии показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- инициирует принятие и наблюдает за исполнением 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;

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

8) 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;

9) Информирует Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

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

10) Проводит 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 Многоквартирным домом;

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

12) Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно вносящих плату по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

13) Самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

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

15) Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

16) Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – копий технической документации на МКД,(если данное решение принято на ОСС);

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

3. Порядок избрания и прекращения деятельности Совета

4. Совет избирается только из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

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

6. Совет избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание), которое считается правомочным, если в нем приняли участие большинство (более 50 (Пятидесяти) процентов) собственников помещений в многоквартирном доме и решение считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов (более 50 (Пятидесяти) процентов) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в данном общем собрании.

7. 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 – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания Собственников.

8. Совет многоквартирного дома должен состоять не менее чем из двух членов. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в многоквартирном доме количества подъездов, этажей, квартир.

9. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании с одновременным проведением голосования по членам Совета многоквартирного дома, определяемого согласно списку собственников помещений в многоквартирном доме, предложенному собственником (-ами) помещения (-ий) в многоквартирном доме по инициативе которого (-ых) проводится общее собрание.

10. Совет многоквартирного дома избирается на срок деятельности - два года, который исчисляется, начиная с даты оформления протокола общего собрания и действует до переизбрания на общем собрании, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

11. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании каждые два года.

12. Совет дома возглавляется Председателем Совета многоквартирного дома (далее – Председатель Совета). Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

13. Совет многоквартирного дома прекращает деятельность по следующим основаниям:

а) переизбрание Совета многоквартирного дома на общем собрании в связи с истечением срока деятельности, установленного настоящим Положением;

б) досрочное переизбрание Совета многоквартирного дома на общем собрании по инициативе собственника (-ов) помещения (-ий) в многоквартирном доме по инициативе которого (-ых) проводится общее собрание;

в) досрочное переизбрание Совета многоквартирного дома на общем собрании по инициативе собственника (-ов) помещения (-ий) в многоквартирном доме при ненадлежащем исполнении Советом многоквартирного дома обязанностей;

г) выход из членов Совета многоквартирного дома 50 (Пятидесяти) и более процентов членов.

14. 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 т.ч. на основании предложения Совета;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

4. Председатель Совета

15. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников Совета многоквартирного дома, которое считается правомочным, если в нем приняли участие большинство (более 50 (Пятидесяти) процентов) собственников помещений в многоквартирном доме и решение считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов (более 50 (Пятидесяти) процентов) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в данном общем собрании Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

16. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

1) от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

2) доводит до сведения Собственников результаты переговоров с УК, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;

3) на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УК копии этого договора;

4) осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, 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 непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

5) на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) утверждает (после обсуждения Советом и с инженерной службой УК) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и плана таких работ;

7) согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на ОСС);

8) 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 и подписании акта технического состояния МКД;

9) согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

10) участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

11) 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;

12) от имени Собственников обращается в УК, органы местного самоуправления и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

13) подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

17. Председатель Совета многоквартирного дома прекращает деятельность по следующим основаниям:

а) прекращение деятельности Совета многоквартирного дома;

б) переизбрание Председателя Совета многоквартирного дома на общем собрании по инициативе собственника (-ов) помещения (-ий) в многоквартирном доме;

в) личное заявление, написанное в уведомительном порядке в Совет многоквартирного дома.

18. Председатель Совета многоквартирного дома в любое время может написать личное заявление в Совет многоквартирного дома о прекращении деятельности, передав его в уведомительном порядке любому члену Совета многоквартирного дома.

19. 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. Организация работы Совета

20. Заседание Совета может быть созвано по предложению одного из членов Совета или председателя.

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

22. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты публикуется на сайте дома не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

23. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 5 (пяти) действующих членов. Решения принимаются путём голосования.

В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

24. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

25. Решения, принятые Советом многоквартирного дома доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, а также до Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с момента принятия, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах либо на стене площадки первого этажа в каждом подъезде многоквартирного дома

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

27. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета. Вся документация, связанная с деятельностью Совета и с проведением общих собраний Собственников хранится 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.

28. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

29. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета многоквартирного дома.

6. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета

30. Председатель и члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

31. Условия и порядок выплаты вознаграждения, выплачиваемого председателю и членам Совета, а также порядок определения его размера, определяется решением общего собрания Собственников и принимается простым большинством голосов от общего числа голосов Собственников принимающих участие в голосовании*.*

**7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

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