

Приложение № 8

Утверждено
общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Трибуца, дом 8, литера А

Протокол N _____
от "___" _____ 20__ г.

Положение
«О Совете многоквартирного дома и
Председателе Совета многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербург ул. Адмирала Трибуца, дом 8, литера А»

г. Санкт-Петербург
2021 год

Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников многоквартирного дома без регистрации в органах местного самоуправления или иных органах (ст. 161.1 ЖК РФ с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 04.06.2011 № 123 - ФЗ).

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.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», Законом «Об общественных объединениях» от 19.05.1995 №82-ФЗ, другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и субъекта РФ - г. Санкт-Петербург.

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.

1.5. Совет осуществляет свои полномочия только в отношении многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Адмирала Трибуца, дом 8, литера А (далее – «Дом»).

1.6. Совет дома избирается сроком на 2 (два) года. Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 2 (два) года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Если собственники помещений не переизбрали Совет дома, то его полномочия считаются продленными на следующий срок.

2. Цели и задачи Совета многоквартирного дома

2.1. Основной целью Совета является обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Для реализации поставленных целей Совет решает следующие задачи:

- выносит 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 в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет 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. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и 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;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ;
- при заключении договора управления стороной, обладающей этим правом, но не уполномоченной остальными собственниками помещений многоквартирного дома, Совет возлагает всю полноту ответственности за реализацию договора с управляющей, эксплуатирующей организацией и поставщиками коммунальных услуг на собственника, подписавшего договор;
- представляет общему собранию собственников помещений свое заключение по проекту договоров на управление многоквартирным домом;
- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.

2.3. Совет готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания собственников помещений по следующим направлениям:

- порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактического использования и технического состояния;
- порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, сохранности принадлежащего им общего имущества;
- порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
- создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

3. Права и обязанности Совета

3.1. Совет действует на основании настоящего Положения и протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также на основании действующего Жилищного кодекса Российской Федерации:

3.1.1. Устанавливает взаимодействие с исполнительными органами власти в рамках действующего регламента органов местного самоуправления по работе с населением.

3.1.2. Приобретает права на ведение договорных отношений с поставщиками жилищных и коммунальных услуг и другими подрядными организациями.

3.1.3. В своей работе опирается на достоверную информацию от организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами (постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

Совет имеет право:

3.2.1. Инициировать избрание собственниками помещений наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом.

3.2.2. Разрабатывать и обосновывать меры защиты прав и интересов собственников помещений, предоставивших полномочия Совету.

3.2.3. Организовывать и проводить общее собрание собственников помещений.

3.2.4. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.2.5. Запрашивать от управляющих организаций следующую информацию:

- общие сведения об управляющей организации;

- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности;

- сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;

- сведения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- сведения о ценах на коммунальные ресурсы;

- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и подтверждение наличия решения общего собрания;

- сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности и т. д.

3.2.6. Представлять на рассмотрение общего собрания заключение правления Совета по условиям договора управления многоквартирным домом.

3.2.7. Осуществлять контроль за выполнением условий договора управления и качеством предоставляемых услуг.

3.2.8. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ.

3.2.9. Акты о нарушениях нормативов качества или периодичности оказания услуг.

3.2.10. Направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

3.2.11. Препятствовать действиям отдельных собственников помещений по заключению договоров с управляющей организацией и использованию общего имущества без учета мнений всех собственников помещений.

3.2.12. Инициировать реализацию условий по юридическому оформлению состава общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Обязанности Совета:

3.3.1. В рамках полномочий, предоставленных собственниками помещений данного дома, инициировать и проводить общее собрание собственников помещений; выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений проекты договоров с управляющей организацией.

3.3.2. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств по содержанию, ремонту общего имущества и созданием комфортных условий проживания в доме.

3.3.3. Подписывать акты о нарушениях нормативов качества или периодичности выполнения договорных обязательств.

3.3.4. Предоставлять в органы исполнительной власти обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

3.3.5. На основании выданных доверенностей выступать в суде в качестве представителя собственников помещений многоквартирного дома.

4. Юридический статус Совета. Требования к членам Совета

4.1. Совет является законодательно признанным исполнительным органом общего собрания собственников помещений, предоставивших выписки из протоколов и решений общего собрания собственников помещений, удостоверяющие его полномочия.

4.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, выразивших Совету свое доверие.

4.3. Основной функцией Совета является обеспечение соблюдения общих целей в интересах собственников помещений, уполномочивших Совет.

4.4. Состав Совета **не может быть меньше трех** собственников. Возглавляет Совет Председатель, избранный на собрании собственников, подтвердивших его полномочия.

4. 5. Членами Совета могут быть граждане и представители юридических лиц:

- достигшие 18 летнего возраста;

- должны постоянно или преимущественно проживать и обладать правом собственности недвижимым имуществом в данном доме;

- имеющие достаточно свободного времени, которое необходимо будет уделять вопросам управления домом;

- имеющие общие знания по вопросам содержания и ремонта многоквартирного дома;

- владеющие набором знаний о положениях действующего законодательства Российской Федерации в сфере жилищных отношений, предоставления коммунальных услуг и энергосбережения.

4.6. Из числа членов Совета назначаются Заместитель Председателя Совета и Секретарь Совета. Решения о назначении Заместителя и Секретаря Совета принимаются на заседании Совета. Сроки полномочий Заместителя Председателя и Секретаря, совпадают со сроком полномочий самого Совета.

4.7. Членство в Совете и исполнение функций Председателя Совета многоквартирного дома прекращается в следующих случаях:

- по истечению срока полномочий, на который был избран Совет и Председатель дома (срок не должен превышать двух лет);

- по инициативе самого члена;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в Доме;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.8. Собственники помещений имеют право на общем собрании принять решение о прекращении полномочий члена либо Председателя Совета в следующих случаях:

- неисполнения членом или Председателем Совета своих обязанностей;

- при возникновении объективных обстоятельств, препятствующих исполнению членом или Председателем Совета своих обязанностей.

5. Организация работы и процедуры принятия решений Советом

5.1. Заседания Совета проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в полугодие.

5.2. Заседания Совета могут проводиться как в очной форме (форме совместного присутствия), так и в заочной форме (опросным путем).

5.3. Заседание Совета созывается Председателем.

5.3.1. По его собственной инициативе.

5.3.2. По требованию члена Совета.

5.3.3. По требованию собственника помещения в Доме.

5.4. Инициатор созыва заседания Совета обязан сообщить вопросы, требующие созыва заседания Совета.

5.5. Председатель Совета обязан уведомить инициаторов созыва заседания Советов и членов Совета о созыве.

5.6. О созыве заседания Совета члены Совета и участники/инициаторы извещаются персонально или объявлением, размещенном на доске объявлений в подъезде дома, путем размещения соответствующего сообщения на веб-странице дома либо путем направления электронного сообщения на электронный ящик/личный кабинет за 10 дней до собрания Совета.

5.7. Заседание Совета считается правомочным при участии более 50% от фактического числа членов Совета, что фиксируется при регистрации присутствующих.

5.8. Если кто-либо из членов Совета не может присутствовать на заседании, то он вправе на основании письменной доверенности, удостоверенной Нотариусом (или лицом, наделенным в соответствии с законом соответствующими полномочиями) либо Председателем Совета передать свое право голоса по одному или нескольким вопросам повестки дня другому члену Совета или иному лицу. В этом случае считается, что член Совета, временно передавший свои полномочия, присутствует на заседании и несет персональную ответственность за действия своего доверенного лица, совершаемые от имени доверителя.

5.9. При отсутствии Председателя все его права и обязанности, определенные настоящим Положением, автоматически временно возлагаются на Заместителя председателя Совета. В остальное время Заместитель председателя оказывает всестороннюю помощь Председателю Совета в исполнении должностных обязанностей.

5.10. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждаются на заседании членов Совета, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома. Обсуждение вопросов и предварительное голосование могут быть осуществлены на веб-странице дома.

Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводятся в порядке, предусмотренном жилищным кодексом Российской Федерации о проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме.

5.11. Все решения Совета принимаются большинством голосов присутствующих на собрании и оформляются протоколом.

5.12. При принятии решений на заседании Совета каждый член Совета имеет один голос. Передача голоса одним членом Совета другому члену Совета запрещается.

5.13. На заседаниях Совета ведется протокол, в котором указываются:

- место и время его проведения;
- члены Совета, присутствующие на заседании;
- повестка дня заседания;
- принятые решения;
- результаты голосования;
- другие существенные сведения.

Протокол заседания Совета подписывается Председателем Совета. Председатель несет ответственность за правильность составления протокола.

5.14. Совет обязан хранить протоколы заседаний Совета.

5.15. Совет отчитывается о своей деятельности перед общим собранием собственников помещений в Доме.

6. Полномочия Председателя Совета

6.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

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

6.2. Председатель Совета вправе вступить в переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом с учетом интересов собственников, наделивших его полномочиями, что подтверждается соответствующими доверенностями.

6.3. Доводит до сведения собственников результаты переговоров.

6.4. Заключает на условиях, указанных в решении собрания собственников помещений, договор управления.

6.5. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

6.6.Подписывает акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.7.Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств в полном объеме.

6.8.На основании доверенностей выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6.9.Осуществляет иные функции в рамках выполнения задач Совета.

6.10.Деятельность Председателя Совета осуществляется на безвозмездной основе, если иное решение не принято общим собранием собственников помещений в Доме.

7. Прекращение деятельности Совета

7.1.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.

7.2.Совет переизбирается каждые 2 (два) года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Процедура утверждения и изменения настоящего положения

8.1.Настоящее Положение утверждается общим собранием собственников помещений в Доме.

8.2.Изменения и дополнения в настоящее Положение принимаются общим собранием собственников помещений в Доме. Предложения о внесении изменений и дополнений в настоящее Положение вносятся в порядке, предусмотренном Положением о порядке проведения общих собраний собственников помещений в Доме.

8.3.Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные статьи настоящего Положения вступают в противоречие с ними, эти статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в Положение члены Совета руководствуются в своей деятельности законодательством Российской Федерации.