

Санкт-Петербург, проспект Героев, дом 31 строение 1
СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПЕРВОГО СОЗЫВА

Утверждено Общим собранием собственников _____
Принято Советом многоквартирного дома _____

ПОЛОЖЕНИЕ

Совета многоквартирного жилого дома «пр. Героев, дом 31, строение 1»

Настоящее Положение совета многоквартирного дома (далее – Положение) в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Санкт-Петербурга и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга устанавливает порядок организации и осуществления принятия решений советом многоквартирного дома, исходя из интересов собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома по адресу г. Санкт-Петербург, проспект Героев, дом 31, строение 1

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный жилой дом по адресу: г. Санкт – Петербург, проспект Героев, дом 31, строение 1;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников, а также юридические лица, владеющие помещениями в МКД;
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- Собрание – общее собрание Собственников;
- УК – организация, осуществляющая управление МКД (управляющая компания).

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения Собрания, принятого в соответствии с ЖК РФ.

Статья 1. Совет многоквартирного дома

1. Совет является постоянно действующим представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников и является субъектом общественного жилищного контроля.
2. Срок полномочий Совета составляет три года, если иной срок не установлен решением Собрания. Совет действует до своего переизбрания на Собрании. Совет имеет право принять решение о довыборах членов Совета в случае уменьшения установленной численности.
3. Совет избирается из числа Собственников Собранием.
4. Совет представляет всех собственников жилых и нежилых помещений и осуществляет от их имени решение местных вопросов МКД в пределах, установленных ЖК РФ, федеральными законами, законами Санкт-Петербурга и настоящим Положением.
5. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, решениями Собрания и настоящим Положением.
6. Совет МКД не обладает правами юридического лица.
7. Члены Совета и председатель Совета осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.
8. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах власти не осуществляется.
9. Действие настоящего Положения распространяется на всех Собственников.

Статья 2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

1. Коммуникация со всеми заинтересованными жителями дома, сбор обратной связи о проблемах, пожеланиях, интересующих вопросах, касающихся содержания, обслуживания и других аспектов жизни дома.
2. Аккумуляция проблемных вопросов, требований и пожеланий жителей, носящих общественно значимый характер, т.е. затрагивающих интересы множества жителей МКД, определение степени их массовости и значимости через любые удобные инструменты сбора обратной связи: сбор подписей, опрос на открытых площадках для общения, опрос через систему iР-домофонии.
3. Донесение всех спорных вопросов и предложений до УК в рамках регулярных встреч представителей УК и Совета, проводимых по согласованному обеими сторонами графику с фиксацией статуса по каждому вопросу в официальном протоколе, который впоследствии свободно распространяется в открытых источниках или предоставляется по запросу.
4. Вынесение общественно значимых вопросов, в том числе касающихся улучшений жизни в доме (приобретения дополнительного оборудования, изменения содержания и/или объема предоставляемых услуг, внедрения инноваций, изменения тарифов, использование помещений, находящихся в общей собственности и пр.) на повестку Общих собраний собственников (ОСС) и требующих принятия решения путем голосования согласно действующим законодательным нормам.
5. Разработка и утверждение правил проживания в МКД (в том числе, Правил добрососедства).
6. Разработка иных локальных документов и правил, направленных на установление порядка и улучшение жизни в доме всех жителей.
7. Формирование режима регулярного взаимодействия Совета и УК, определяющего порядок, периодичность встреч; порядок фиксации задач, принятых к рассмотрению и исполнению и контроля за статусом их выполнения.
8. Осуществление контроля качества, объема и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД в порядке, согласованном с УК.
9. Обеспечение обратной связи (отчетности) по результатам работы Совета для всех жителей и собственников МКД (формат отчетности Совет обсуждает и определяет с жителями через любой инструмент получения обратной связи).
10. Инициирование предложений к УК о проведении коммуникационных мероприятий, направленных на формирование духа добрососедства.
11. Активное участие в подготовке Собраний собственников помещений, проводимых УК.
12. Инициирование и проведение внеочередных ОСС при возникновении необходимости оперативного решения безотлагательных важных для жизни дома вопросов.

Статья 3. Состав Совета МКД

1. Установленная численность членов Совета: не более 7 (семи) представителей, которые избираются решением Собрании.
2. Количество членов Совета может быть изменено решением ОСС. В этом случае настоящее Положение подлежит корректировке.
3. Совет считается правомочным если в его состав на ОСС избрано не менее половины, установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.

Статья 4. Выборы в Совет

I. Выбор членов Совета МКД:

1. Выборы в Совет проводятся в целях избрания членов Совета.
2. Совет в полном составе подлежит избранию и переизбранию на Собрании каждые три года, если иной срок не установлен решением Собрании.
3. Решение о назначении очередных выборов членов Совета принимается Советом в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

4. Членом Совета может быть избран гражданин, являющийся Собственником, или юридическое лицо, являющееся собственником и уполномочившее своего представителя для работы в Совете. Передоверие полномочий на участия в Совете от собственника - физического лица - недопустимо.

5. Полномочия члена Совета начинаются со дня его избрания и прекращаются с момента начала работы Совета нового созыва. Днем начала работы Совета нового созыва считается день первого заседания Совета нового созыва.

6. Основанием для включения Собственника в список кандидатов в члены Совета является личное письменное заявление кандидата председателю Совета с указанием недвижимости, собственником которой он является (жилое/нежилое помещение, паркинг).

7. В случае, если число действующих членов Совета на дату заседания менее установленной статьей 3 настоящего Положения численности, то Совет может принять решение о довыборах членов Совета путем внесения соответствующего вопроса в повестку дня Собрания с указанием списка кандидатов. При этом срок полномочий самого Совета остается без изменений.

II. Выбор Председателя Совета МКД

1. Председателем Совета считается кандидат, набравший в ходе Собрания больше всех голосов, в случае голосования отдельно за каждого кандидата. Либо кандидат, утвержденный отдельным решением ОСС.

2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Собранию и членам Совета.

3. Полномочия Председателя продолжаются в течение всего срока работы текущего Совета дома.

4. Полномочия председателя Совета определяются в соответствии с ЖК РФ, начинаются со дня его вступления в должность и прекращаются в день вступления в должность вновь избранного председателя Совета.

5. Председатель Совета дома может быть переизбран по решению Совета и/или в случае самоотвода.

Статья 5. Прекращение полномочий кандидатов/членов Совета дома

I. На этапе выборов Совета дома (кандидат):

1. Кандидат, выдвинувший свою кандидатуру в члены Совета, имеет право изменить свое решение. В случае, если кандидат изъявляет желание снять свою кандидатуру с выборов в Совет до официальной публикации Уведомления об общем собрании собственников (за 10 дней до проведения очной части ОСС), ему необходимо написать заявление об отказе и предоставить его в УК.

2. В соответствии с действующим законодательством кандидат не может снять свою кандидатуру в Совет после официальной публикации Уведомления об общем Собрании собственников, однако возможность заявить о своем самоотводе будет предоставлена ему после избрания Совета.

II. На этапе периода работы Совета дома (действующий член СД):

1. Вопрос по отзыву члена Совета ставится по инициативе группы Собственников или на основании решения Совета (внесения соответствующего вопроса в повестку заседания).

2. Основаниями для отзыва члена Совета могут служить следующие действия (бездействие) в случае их подтверждения протоколами Совета:

2.1. Неоднократное непосещение (пропуск) заседаний Совета;

2.2. Неоднократные срывы заседаний Совета (два и более раз);

2.3. Преследование личных коммерческих и/или политических целей в рамках данной общественной работы.

2.4. Регулярное недопустимое (оскорбительное, провокационное, агрессивное) поведение в отношении членов Совета, жителей или сотрудников УК.

3. Отзыв члена Совета по иным основаниям не допускается.

4. Под непосещением заседаний Совета, являющимся основанием для отзыва члена, понимается не связанное с болезнью члена Совета, систематическое (более четырех или более половины пропусков заседаний в течении календарного года) отсутствие его на заседаниях Совета, при условии его оповещенного о месте, дате и времени проведения соответствующего заседания в порядке, установленном настоящим Положением.

5. Условием постановки вопроса об отзыве члена Совета по решению Совета, является голосование членом Совета в поддержку данной инициативы. Количество голосов, необходимое для поддержки инициативы об отзыве члена Совета, составляет минимум две трети от установленной статьей 3 настоящего Положения численности).

6. Полномочия действующего члена Совета прекращаются досрочно в случаях:

- 6.1. Смерти члена Совета;
- 6.2. Отставки по собственному желанию;
- 6.3. Признания судом недееспособным или ограниченно дееспособным;
- 6.4. Признания судом безвестно отсутствующим или объявления умершим;
- 6.5. Выезда за пределы Российской Федерации на постоянное место жительства;
- 6.6. Отзыва Собранием;
- 6.7. Досрочного прекращения полномочий Совета;
- 6.8. Призыва на военную службу, мобилизация или направления на альтернативную гражданскую службу;
- 6.9. В случае, если член Совета перестает быть Собственником.

7. Основанием для отставки члена Совета по собственному желанию является личное заявление.

8. В случае отставки члена Совета по собственному желанию, он подает в Совет письменное заявление на имя председателя Совета о сложении им членских полномочий. Совет обязан рассмотреть и принять заявление члена о сложении им членских полномочий на ближайшем заседании Совета. Полномочия члена Совета прекращаются с даты такого заседания. Информация об отставке члена Совета публикуется.

Статья 6. Полномочия Совета

Совет выполняет действия для реализации своих целей, указанных в статье 2 «Цели создания Совета», а также имеет право:

1. Направлять официальные обращения от имени жителей дома в адрес УК, головной компании (LEGENDA), а также в адрес уполномоченных государственных структур, регулирующих деятельность УК.

2. Проводить кампании по сбору обратной связи от жителей дома через любые удобные инструменты (опросы, сборы подписей, встречи, личные переговоры).

3. Выносить на Собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения: - о порядке пользования общим имуществом в МКД - распределения части средств, аккумулирующихся по некоторым статьям КУ, на выполнение дополнительных работ и/или услуг, покупки оборудования и прочие цели, направленные на улучшение жизни дома - по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий - другие предложения, принятие решений по которым не противоречит законодательству и настоящему Положению;

4. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на Собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании (например, договоры на дополнительные работы, не включенные в условиях договора управления и дополнительно предоставляемые УК).

5. В лице председателя Совета дома, осуществлять контроль и участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (не реже, чем ежеквартально), подписывать 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 направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса.

6. Принимать решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Принятие решений происходит посредством утверждения Советом дома плана работ по текущему ремонту, предоставленному Управляющей компанией. При мотивированном отказе от утверждения Совет дома обязан руководствоваться экспертными заключениями уполномоченных специалистов и (или) организаций (сертифицированных в

установленном порядке). Совет дома производит согласование плана в течение 14 календарных дней после его предоставления со стороны Управляющей компании. В случае отсутствия мотивированных возражений по истечению срока план считается принятым. Выполнение текущего ремонта в части работ, носящих аварийный характер и (или) если их невыполнение создает угрозу безопасности, производится Управляющей организацией без согласования Совета дома. При этом при утверждении плана Совет дома должен выстраивать приоритеты работ исходя из количества оплаченных средств и не израсходованных средств на данные работы.

Статья 7. Прекращение полномочий Совета

1. Полномочия Совета могут быть прекращены досрочно в случаях:

1.1. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, Совет может быть досрочно переизбран Собранием;

1.2. В случае, если число действующих членов Совета становится меньше, чем требуется для принятия решений, т.е. половина от установленной численности или менее;

1.3. Принятия Советом решения о самороспуске. В этом случае решение о самороспуске Совета должно быть принято единогласно всеми избранными членами Совета и занесено в протокол

2. Прекращение полномочий Совета влечет досрочное прекращение полномочий его членов.

3. В случае досрочного прекращения полномочий Совета или части его членов, влекущего за собой неправомочность Совета, досрочные выборы должны быть проведены не позднее чем через шесть месяцев со дня такого досрочного прекращения полномочий.

Статья 8. Порядок проведения заседаний Совета

I. Подготовка к заседанию Совета Подготовка к встрече происходит по следующему регламенту:

Совет аккумулирует вопросы повестки и направляет их в адрес всех членов Совета не позднее, чем за 10 дней до даты встречи;

Не позднее, чем за 3 рабочих дня Совет обозначает дату, время и место встречи.

Если на заседании Совета требуется присутствие представителей УК, необходимо уведомить о предстоящем собрании не менее чем за 10 рабочих дня о предстоящем мероприятии.

При неисполнении любого из этих пунктов Совет уполномочен отменить/прервать собрание до устранения нарушения или инициировать перенос на другую дату.

II. Проведение заседаний Совета

1. Совет нового созыва собирается не позднее, чем через два месяца после официального опубликования результатов выборов членов Совета нового созыва.

2. Заседания Совета проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

3. Срок оповещения, форма созыва и порядок ведения дел Совета при проведении очередных заседаний определяются Регламентом заседаний Совета, утверждаемым Советом.

4. В случаях, установленных Регламентом заседаний Совета, Совет может принять решение о проведении закрытого заседания или закрытом рассмотрении отдельных вопросов повестки дня.

5. Заседание Совета правомочно, если на нем присутствует не менее половины от установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.

6. Решения считаются принятыми, если за них проголосовало более половины от установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.

7. По процедурным вопросам решения Совета считаются принятыми, если за них проголосовало более половины присутствующих на заседании членов Совета, если иное не установлено действующим законодательством. Вопрос считается процедурным, если относится к организации порядка работы текущего заседания и/или повестки дня.

8. Принятие решений производится открытым поименным голосованием, а по персональным вопросам – тайным голосованием.

9. Повестка обсуждения и принятые решения фиксируются в протоколе, который является открытым документом и может быть опубликован и/или распространен по запросу со стороны жителей ЖК, их официальных представителей, сотрудников УК.

Статья 9. Взаимодействие Совета с УК и Собственниками

1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в создании благоприятной среды обитания Собственников путем бережного содержания, качественного обслуживания, своевременного ремонта и оптимального использования общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями Собрания на максимально выгодных для Собственников условиях.

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 могут, но не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения Собственников.

3. Совет и его председатель могут совместно с УК осуществлять действия в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг.

4. При осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со стороны Председателя Совета дома, в случае отказа от подписания или невозможности личного присутствия, данные акты направляются Председателю Совета дома по адресу регистрации, при этом адресом регистрации стороны договорились считать адрес, указанный в заявлении о включении в состав Совета дома, либо дополнительно предоставленный в Управляющую компанию официальным письмом. Председатель Совета дома подписывает их и передает в офис Управляющей компании, расположенный на объекте или по юридическому адресу. В случае наличия мотивированных возражений Председатель Совета дома должен изложить их и направить в течение 5 (пяти) календарных дней после получения акта в адрес Управляющей компании. В случае неполучения мотивированных возражений в установленный срок, акт считается подписанным в одностороннем порядке, а услуги и работы выполненными и оказанными в надлежащем качестве и полном объеме без замечаний.