

г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 67, корпус 2, строение 1
СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ПОЛОЖЕНИЕ
Совета многоквартирного дома

Настоящее Положение Совета многоквартирного дома (далее – Положение), в соответствии с требованиями действующего отраслевого законодательства, 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, Большой проспект В.О., дом 67, корпус 2, 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, Большой проспект В.О., дом 67, корпус 2, 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 и их представители;
- 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 организация).

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

Статья 1. Совет многоквартирного дома

1. Совет дома – это объединение инициативных собственников (собственников жилых помещений, собственников нежилых помещений, лиц, действующих по доверенности от собственника), которое создается для защиты прав и интересов собственников многоквартирного дома, а также решения актуальных вопросов, связанных с его управлением.
2. Совет является постоянно действующим представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников, выражает интересы большинства Собственников МКД.
3. Срок полномочий Совета составляет два года, если иной срок не установлен решением Собрания.
4. Совет действует до своего переизбрания на Собрании по истечении двух лет. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран Собранием. Совет имеет право принять решение о довыборах членов Совета в случае уменьшения установленной численности.
5. Совет избирается из числа Собственников Собранием.
6. Совет представляет всех собственников жилых и нежилых помещений и осуществляет от их имени решение местных вопросов МКД в пределах, установленных ЖК РФ, протоколами Собрания, федеральными законами, законами Санкт-Петербурга и настоящим Положением.
7. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, решениями Собрания и настоящим Положением.
8. Совет МКД не обладает правами юридического лица.
9. Члены Совета и председатель Совета осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.
10. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах власти не осуществляется.
11. Действие настоящего Положения распространяется на всех Собственников.

Статья 2. Цели создания Совета

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.
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 Собраний 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.

Статья 3. Состав Совета МКД

1. Установленная численность членов Совета: 7 (семь) представителей.
2. По решению Собственников в Совет может быть включен представитель от LEGENDA, как владелец помещения МКД, который сможет таким образом способствовать выработке наиболее эффективных решений по проблемным вопросам, касающимся как работы УК, так и выполнения Застройщиком гарантийных обязательств, а также способствовать эффективной коммуникации между жителями и УК от лица головной компании девелопера.
3. Количество членов Совета может быть изменено Собранием. В этом случае настоящее Положение подлежит корректировке.
4. Совет считается правомочным если в его состав на ОСС избрано не менее половины, установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.
5. Совет избирает из своего состава председателя Совета, если председатель не выбран Собранием, либо его полномочия прекратились.

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 два года, если иной срок не установлен решением Собрания.
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, его представитель или юридическое лицо, являющееся собственником и уполномочившее своего представителя для работы в Совете.
5. Основанием для включения Собственника в список кандидатов в члены Совета является

личное письменное заявление кандидата инициатору Собрания или председателю Совета.

6. 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.

7. Итоги выборов подлежат официальному опубликованию (обнародованию).

II. Выбор Председателя Совета МКД

1. Председателем Совета считается кандидат, набравший в ходе Собрания больше всех голосов.

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.

6. Итоги выборов подлежат официальному опубликованию (обнародованию) в открытом источнике (-ах).

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 (не менее чем за 10 дней до начала Собрания), 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 инициативе группы Собственников является сбор подписей в поддержку данной инициативы и их представление в Совет. Количество подписей, необходимое для поддержки инициативы об отзыве члена Совета, составляет минимум 25 (двадцать пять) подписей собственников.

6. Условием постановки вопроса об отзыве члена Совета по решению Совета, является голосование членов Совета в поддержку данной инициативы. Количество голосов, необходимое для поддержки инициативы об отзыве члена Совета, составляет не менее половины от установленной статьей 3 настоящего Положения численности).

7. Полномочия действующего члена Совета прекращаются досрочно в случаях:

1) Смерти члена Совета;

2) Отставки по собственному желанию;

3) Признания судом недееспособным или ограниченно дееспособным;

4) Признания судом безвестно отсутствующим или объявления умершим;

5) Выезда за пределы Российской Федерации на постоянное место жительства;

- 6) Отзыва Собранием;
- 7) Досрочного прекращения полномочий Совета;
- 8) Призыва на военную службу, подписания контракта или направления на альтернативную гражданскую службу, мобилизации;
- 9) В случае, если член Совета перестает быть Собственником.

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

9. 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/обнародуется.

Статья 6. Полномочия Совета

- 1) обеспечивает выполнение решений Собрания;
- 2) выносит на Собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, 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 и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Положению;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на Собрании свое заключение по проектам документов, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;
- 4) 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;
- 5) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной Советом работе;
- 6) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения Собранием в соответствии с ЖК РФ.

Статья 7. Прекращение полномочий Совета

1. Полномочия Совета могут быть прекращены досрочно в случаях:

- 1) В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран Собранием;
В случае, если число действующих членов Совета становится меньше, чем требуется для принятия решений т.е. половина от установленной численности или менее;
- 2) принятия Советом решения о самороспуске. В этом случае решение о самороспуске Совета должно быть принято единогласно всеми избранными членами Совета.
2. Досрочное 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

8.1 Подготовка к заседанию Совета

Подготовка к встрече происходит по следующему регламенту:

1. Совет аккумулирует вопросы повестки и направляет их в адрес всех членов Совета не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты встречи;
2. Не позднее, чем за 5 рабочих дней Совет обозначает дату, время и место встречи.
3. Не позднее, чем за 5 рабочих дней, уведомить УК о предстоящем мероприятии.

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

8.2. 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. Официальные заседания Совета являются открытыми, на них присутствуют представители УК и представитель головной компании LEGENDA (в случае, если он является членом Совета или если Совет принял решение пригласить его для обсуждения вопросов, находящихся в компетенции LEGENDA).
5. Заседание Совета правомочно, если на нем присутствует не менее половины от установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.
7. Решения считаются принятыми, если за них проголосовало более половины от установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.
8. 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.
9. Принятие решений производится открытым поименным голосованием, а по персональным вопросам – тайным голосованием.
10. Повестка обсуждения и принятые решения фиксируются в протоколе, который является открытым документом и может быть опубликован и/или распространен УК по запросу со стороны жителей, их официальных представителей.

Статья 9. Взаимодействие Совета с УК

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 Собрании на максимально выгодных для Собственников условиях.
2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК.
3. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения Собрании, решениями Собрании.

Статья 10. Взаимоотношения Совета и Собственников

1. Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими иными интересами, отличными от интересов Собственников.
2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг.
3. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.
4. 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.