

Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.34, кор.1, лит.А
СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПЕРВОГО СОЗЫВА

Утверждено Общим собранием собственников _____.

Принято Советом многоквартирного дома
16 марта 2017 (Протокол №7 от 16.03.17)
Версия 1.5

ПОЛОЖЕНИЕ
Совета многоквартирного жилого дома «Оптиков, 34/1»

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 Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.34, кор.1, лит. А.

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д.34, кор.1, лит. А;
- 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. Обеспечение выполнения решений Собрания.
2. Разработки предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
3. Осуществления контроля над УК касательно объема, качества 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.
4. Осуществления эффективного взаимодействия Собственников с УК, а при необходимости и с органами местного самоуправления.
5. Информирования Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

Статья 3. Состав Совета МКД

1. Установленная численность членов Совета: 8 (восемь) представителей, которые избираются решением Собрания: 6 (шесть) представителей от Собственников жилых помещений, 1 (один) представитель от Собственников паркинга и 1 (один) представитель от нежилых помещений.
2. Количество членов Совета может быть изменено Собранием. В этом случае настоящее Положение подлежит корректировке.
3. Совет избирает из своего состава председателя Совета.

Статья 4. Комиссии собственников

1. 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.
2. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению Совета.
3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников или УК.
4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

Статья 5. Выборы в Совет

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 Собрания.
3. Решение о назначении очередных выборов членов Совета принимается Советом в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.
4. Выборы проводятся по мажоритарной системе относительного большинства в трех категориях – жилые помещения (6 мест), нежилые помещения (1 место) и паркинг (1 место). Списки кандидатов в повестке дня (листах голосования) Собрания также составляются по трем категориям.
5. Основанием для включения Собственника в список кандидатов в члены Совета является личное письменное заявление кандидата председателю Совета с указанием категории недвижимости, собственником которой он является (жилое/нежилое помещение, паркинг).

В случае, если кандидат является собственником сразу нескольких категорий, то он имеет право подавать заявку как по одной, так и по нескольким категориям по своему выбору, а в повестке

дня (бюллетене голосования) Собрания фамилия кандидата будет указана в каждой из указанных им категорий.

В случае, если отсутствует кандидат на одно место по категории паркинг или нежилые помещения, то в этом году выборы проводятся по мажоритарной системе относительного большинства в двух оставшихся категориях – жилые помещения (7 мест) и по той категории, по которой поступило хотя бы одно заявление (1 место).

В случае, если отсутствуют кандидаты по обоим местам категорий паркинг и нежилые помещения, то этом году выборы проводятся по мажоритарной системе относительного большинства в единственной категории – жилые помещения (8 мест).

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).

Статья 6. Отзыв члена Совета

1. Вопрос по отзыву члена Совета ставится по инициативе группы Собственников или на основании решения Совета.

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);

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 на заседаниях Совета, члена, 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, собранных в соответствующей категории, от которой член избран в Совет (жилые/нежилые помещения, паркинг).

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 минимум две трети от установленной статьей 3 настоящего Положения численности (6 или более).

7. Вопрос об отзыве члена Совета выносится на решение Собрания.

Статья 7. Полномочия Совета

1. Совет:

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 многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на Собрании 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 совместно с такой комиссией;
- 5) 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;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения Собранием в соответствии с ЖК РФ;
- 8) принимает Положение Совета, вносит в него изменения и дополнения;

Статья 8. 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;
 - 2) В случае, если число действующих членов Совета становится меньше, чем требуется для принятия решений, т.е. половина от установленной численности или менее (4 или менее человек);
 - 3) 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 9. Порядок проведения заседаний Совета

1. Совет является правомочным, если в его состав избрано не менее двух третей от установленной статьей 3 настоящего Положения численности членов Совета.
2. Совет нового созыва собирается не позднее, чем через два месяца после официального опубликования результатов выборов членов Совета нового созыва.
3. Заседания Совета проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.
4. Срок оповещения, форма созыва и порядок ведения дел Совета при проведении очередных заседаний определяются Регламентом заседаний Совета, утверждаемым Советом.
5. Заседания Совета являются открытыми. В случаях, установленных Регламентом заседаний Совета, Совет может принять решение о проведении закрытого заседания или закрытом рассмотрении отдельных вопросов повестки дня.
6. 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.

Статья 10. Председатель Совета

1. Председатель Совета выбирается членами Совета из своего состава тайным голосованием.
2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Собранию и членам Совета.
3. Выборы председателя Совета проводятся в срок не позднее 60 дней со дня избрания Совета в правомочном составе.
4. Избранным на должность председателя Совета считается кандидат, набравший в ходе голосования более половины голосов от установленной настоящим Положением численности членов Совета.
5. 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.

Статья 11. Член Совета

1. Члены Совета избираются решением Собрания каждые три года, если Собрание не определило иной срок.
2. Членом Совета может быть избран гражданин, являющийся Собственником.
3. 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.
4. Полномочия 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 или направления на заменяющую ее альтернативную гражданскую службу;
 - 9) в случае если член Совета перестает быть Собственником;
5. Количество избранных членов Совета – это установленная численность членов Советов за исключением прекративших полномочия согласно данной статье.
6. Основанием для отставки члена Совета по собственному желанию является его личное заявление.
7. 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/обнаружается.

Статья 12. 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. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать Собрание по предложению УК или требованию отдельных Собственников.

3. 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.

4. 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.

5. 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.