

УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. Ленина, д. 55а ; от 19 сентября 2016 года

ПОЛОЖЕНИЕ О ПРАВАХ И ОБЯЗАННОСТЯХ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА И СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Термины и определения

В тексте настоящего положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. Ленина , д.55а ;
- Собственники - совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица – собственники помещений в МКД;
- Совет - совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО - управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

Общие положения

- 1.1. Совет создается по решению общего собрания собственников помещений и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.
- 1.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.
- 1.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Удмуртской Республики, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 1.5. Совет взаимодействует с органами местного самоуправления, с УО, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.
- 1.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

- 2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников помещений.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 2.3. Осуществление контроля 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.
- 2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО и органами местного самоуправления.
- 2.5. Информирование Собственников помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников помещений, инициированного Советом;

3.3. выносит на общее собрание Собственников помещений 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 помещений 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;

3.4. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.5. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений 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;

3.6. 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:

- запрашивает у УО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников помещений;
- запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- наблюдает за принятием 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 помещений;
- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;

3.7. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

3.8. 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;

3.9. информирует Собственников помещений по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников помещений по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;

3.10. проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;

3.11. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам помещений по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.12. принимает меры общественного воздействия на Собственников помещений, нарушающих правила пользования местами общего пользования, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников помещений, несвоевременно и /или не полностью внесших плату за жилищно-коммунальные и имеющие задолженность по другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.13. самостоятельно или с участием УО принимать меры к предотвращению фактов самовольной перепланировки (переустройства) квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.14. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

3.15. инициализирует и принимает участие в организации мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.16. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников помещений, деятельности Совета, а при необходимости технической документации на МКД;

3.17. выполняет в интересах Собственников помещений иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников помещений.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников помещений.

Полномочия, предусмотренные пунктами 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., 4.11., 4.12. настоящего положения, являются доверенностью выданной председателю Совета Собственниками.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД;

4.2. доводит до сведения Собственников помещений результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или на информационных стендах в подъездах МКД;

4.3. заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

4.4. осуществляет контроль за выполнением УО 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг;

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

- 4.7. 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;
- 4.8. 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, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;
- 4.9. согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;
- 4.10. участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ;
- 4.11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников помещений принимает меры для прекращения таких работ;
- 4.12. от имени Собственников помещений обращается в органы местного самоуправления, УО и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;
- 4.13. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

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. Порядок работы Совета

- 5.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.
- 5.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.
- 5.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.
- 5.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. 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.
- 5.5. Решения Совета, 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 любым законным способом.
- 5.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.
- 5.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

6. Организация делопроизводства Совета

- 6.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.
- 6.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников помещений. Все документы хранятся 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.

6.3. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта МКД, по решению общего собрания Собственников. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

7. Взаимодействие Совета с УО

7.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников помещений условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

7.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью председателя или членов Совета дома. В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

7.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УО какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприятные приобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

7.4. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания собственников.

7.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УО.

8. Взаимоотношения Совета и Собственников помещений

8.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников помещений.

8.2. 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 помещений кроме случаев, предусмотренных законодательством.

8.3. Собственники помещений 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 не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников помещений.


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

Председатель общего собрания
собственников помещений в МКД



Г.В. Логинова

Секретарь общего собрания
собственников помещений в МКД



Е.А. Бурова