

**Приложение № 5 к внеочередному общему собранию собственников помещений
в многоквартирном доме №28 по ул. Петра Подзолкова**

**УТВЕРЖДЕНО:
Протоколом общего собрания собственников
от «___» _____ 2019 года**

**Положение о совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу
г. Красноярск, ул. Петра Подзолкова, дом. №28**

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом;
- ОСС - общее собрание собственников;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО – управляющая организация либо управляющая компания, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Красноярск, ул. Петра Подзолкова, д. 28, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в МКД.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом муниципального образования, Департаментом городского хозяйства города Красноярска, другими органами исполнительной власти города Красноярска.

1.5. 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.

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 по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Для реализации целей создания Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Совет может выступать инициатором проведения ОСС 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 ОСС, инициированного Советом.

3.3. Выносит на общее собрание Собственников 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 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 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, 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:

- в случае необходимости запрашивает у УО и УО предоставляет Совету, отчеты о показаниях общедомовых приборов учета ресурсов, финансовом состоянии МКД (отчет по показаниям общедомовых приборов, отчет о начислении платы за жилищные и коммунальные услуги, отчет об оплате и задолженности по квартирам, отчет о формировании счета средств на текущий ремонт и другие отчеты), организует работы по снятию показаний индивидуальных приборов учета в квартирах проживающих в МКД, для последующей проверки соответствия начисляемых собственникам платежей показаниям общедомовых приборов учета;

- проводит разъяснительную работу собственниками о необходимости своевременной и достоверной передачи показаний индивидуальных приборов учета и своевременной оплаты за ЖКУ;

- на очередном ОСС информирует Собственников о результатах проверки показаний общедомовых приборов учета ресурсов, а также сообщает свое заключение о соответствии начисляемых собственникам платежей показаниям общедомовых приборов учета (Протокол проведения ОСС направляется в УО);

- в случае необходимости запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, снятия, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- в случае возникновения угрозы сохранности общего имущества МКД, его целевому использованию, технического обслуживания и эксплуатации, информирует представителей УО о данной ситуации;

- взаимодействует с представителями УО на предмет разработки мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- контролирует эффективность и достаточность принятых мер по обеспечению и поддержанию сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- участвует в разработке и согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;

- проводит работу по согласованию плана работ на общем имуществе МКД за отчетный период;

- организует проведение ОСС по вопросу утверждения тарифа на содержание, текущий ремонт и управление МКД, согласно утвержденного плана работ и доводит до собственников решения такого собрания;

- в случае необходимости согласовывает с УО корректировки утвержденного плана работ на отчетный период;

- в случае возникновения необходимости проведения на общем имуществе МКД работ, сверх утвержденного плана и лимитов финансирования, организует, на основании уведомления от УО, проведение ОСС по вопросам выполнения и финансирования таких работ с обязательным предоставлением протокола ОСС в УО.

- принимает от представителя УО отчет о выполненных работах по договору управления за отчетный период (год);

- получают от УО отчетность о выполненных работах: акты о ежемесячно выполняемых работах по содержанию общего имущества, акты приемки выполненных работ по текущему и, в случае проведения силами УО, капитальному ремонту общего имущества.

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. Информировать Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников 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 и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;

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

3.12. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.13. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников

или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубki (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. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории.

3.16. Обеспечивает хранение документов (протоколов ОСС, решений собственников на ОСС и др. документов), касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД у членов Совета МКД.

3.17. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.18. Выполняет в интересах Собственников 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

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

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

4.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

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

- доводит до сведения Собственников результаты переговоров относительно условий договора управления МКД, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;

- на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УО копии этого договора;

- осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает в составе комиссии (из не менее 2-х членов Совета МКД) 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 непредоставлении 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;

- на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- утверждает совместно с не менее 3 членами Совета МКД план работ по содержанию текущего ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, управлению многоквартирным домом, лимиты расходования средств на эти работы, определяет источники финансирования, согласовывает корректировки плана таких работ, необходимость выполнения работ, не запланированных в текущем периоде, подписывает протоколы ОСС;

- 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;

- участвует в комиссиях с не менее 2 членами Совета МКД, в том числе сезонных, по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании актов осмотров, технического состояния МКД;

- согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

- 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 принимает меры для прекращения таких работ;

- от имени Собственников обращается в УО, орган местного самоуправления, другие органы исполнительной власти города и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

- подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета;

- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ. 4.4. В случае прекращения полномочий Председателя Совета до момента истечения срока полномочий, в случае временного отсутствия Председателя 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. Состав и порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников по результатам собраний Собственников каждого из подъездов и самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее трех. Количество представителей собственников нежилых помещений не регламентируется.

5.4. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае

ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.8. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению общего собрания Собственников;
- по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

6. Порядок работы Совета

6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты публикуется на сайте дома или любым другим законным способом не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путем 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.

6.5. Решения Совета дома, 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 на сайте дома или любым другим законным способом.

6.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и на сайте дома в сети Интернет. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Решения Совета дома оформляются протоколом составленным с соблюдением требований законодательства, который подписывается председателем Совета.

7.2. Совет имеет право осуществлять хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;

- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;
- схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- договоры управления МКД и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключенные на основании доверенностей, выданных Собственниками;
- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учета обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости)
- и другие документы, не противоречащие действующему законодательству РФ.

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.

7.3. Источник покрытия расходов, осуществляемых 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, определяется по решению общего собрания Собственников. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчета перед собственниками.

8. Взаимодействие Совета с УО.

8.1. 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 условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

8.2 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 учетом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам свое заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение ОСС либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение ОСС.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение ОСС, 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.

8.3. Председатель и члены совета МКД, при осуществлении соевой деятельности, имеют право запрашивать у УО необходимую для работы информацию (показания ОПУ, ИПУ, о задолженности на МКД) в рамках и с соблюдением требований действующего законодательства

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

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

8.6. При приемке выполненных УО работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества МКД Члены Совета, Председатель совета обязаны подписать вернуть 1 экземпляр полученных актов приемки выполненных работ в течение 15 календарных дней с момента получения. Если в указанный срок УО не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

8.7. При получении от УО Отчета о выполнении условий договора управления за отчетный год совет обязан рассмотреть Отчет, в том числе, случае принятия советом такого решения, на собрании собственников ОСС и предоставить в УО результат рассмотрения Отчета. В случае не предоставления в УО в течение двух календарных месяцев с момента получения советом МКД Отчета, мотивированного отказа от приемки Отчета, он считается утвержденным собственниками МКД в том виде, в котором был представлен УО на обсуждение собственникам.

9. Взаимоотношения Совета и Собственников.

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

9.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

9.3. 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.

9.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с запросами для разъяснения, 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 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.

10. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета

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

10.2. Председатель и члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

10.3. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю и членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о размере вознаграждения, источнике формирования, порядке и периодичности его начисления, сбора и выплаты принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

10.4. Вознаграждение не может выплачиваться из средств, предназначенных на обслуживание и текущий ремонт МКД.

10.5. Вознаграждение выплачивается в денежной форме путем перечисления на лицевой счет председателю и членов Совета в банке. Председатель и члены Совета, при получении вознаграждения могут как самостоятельно уплачивать НДФЛ, так и передать обязанности по его уплате УО.

10.6. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю или члену Совета, может быть уменьшен решением Совета, принятым простым большинством от действующего на момент голосования количества членов Совета, или решением общего собрания Собственников.

11. 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.