Утверждено
решением общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме
по адресу: 191028, Санкт-Петербург,
ул. Кирочная, дом. 24
Протокол №_____ от «_____» «_____» 2020 г.

Председатель собрания_____ /_____/
(подпись, ФИО)
Секретарь собрания _____/_____/
(подпись, ФИО)

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращённые определения и аббревиатуры:
- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- ОКН – объект культурного наследия;
- МКД – многоквартирный дом – индивидуально-определённое здание, состоящее из комнат и вспомогательных помещений, основным назначением которых является удовлетворение бытовых и иных нужд граждан, проживающих в данном здании, представляющий собой ценность с точки зрения архитектуры, градостроительства, эстетики и являющийся свидетельством эпох, подлинным источником информации о развитии культуры, расположенный по адресу: Кирочная ул., 24, Санкт-Петербург, 191028; являющийся выявленным объектом культурного наследия (МКД ОКН);
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников, законные представители юридических лиц и государства (собственника Санкт-Петербург);
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьёй 161.1 ЖК РФ; членом Совета может быть только Собственник;

- Председатель Совета многоквартирного дома – собственник многоквартирного дома, избранный из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений, осуществляющий руководство текущей деятельность Совета многоквартирного дома и подотчетный общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме;
- УК – управляющая компания – организация, осуществляющая управление МКД;
- ОДИ – общее имущество МКД, состав которого определён согласно п. 2 ст.1 действующей редакции Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со статьёй 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).
1.2. Совет является выборным коллегиальным органом собственников в МКД, действующим в пределах полномочий, установленных законодательством, настоящим положением и решениями общего собрания собственников помещений в МКД, а также представляющим интересы собственников по вопросам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами.
1.3. Совет создаётся по решению общего собрания собственников (далее – общее собрание) в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим положением, и действует до переизбрания на общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.
1.4. Совет подотчётен общему собранию.
1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

II. ИЗБРАНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА МКД

2.1. Совет избирается на общем собрании в составе: не менее одного собственника жилого помещения от каждой лестницы, уполномоченных представителей от собственников нежилых помещений/юридических лиц.

2.2. Члены Совета избираются из числа собственников - граждан (физических лиц), достигших 18-летнего возраста и постоянно проживающих в доме, и юридических лиц. Юридическое лицо представляется в Совете дома уполномоченным лицом. В случае, если Собственник и член Совета дома прекращает своё право собственности, он автоматически выбывает из членов Совета дома.
2.3. Кандидаты в члены Совета выдвигаются от каждой лестницы и от имени собственников нежилых помещений собственниками или путём самовыдвижения.
2.4. Совет МКД действует до переизбрания на Общем собрании собственников помещений.
2.5. Председатель Совета избирается на общем собрании из числа членов Совета на срок избрания Совета.
2.6. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок.
2.7. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран общим собранием.
2.8. Протокол общего собрания, содержащий решение об избрании Совета, включая список членов Совета, хранится по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 24, кв.18.
2.9. Состав избранного Совета с указанием фамилии, имени, отчества членов Совета, контактной информации (№ помещения, телефон, электронная почта) размещается на информационных досках, расположенных в нижних вестибюлях лестниц.

III. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Основной целью Совета многоквартирного дома является обеспечение условий безопасного владения, пользования и распоряжения жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома.
Для реализации поставленных целей Совет дома решает следующие задачи:
- обеспечение права всех жителей на проживание в жилых помещениях, отвечающих установленным законодательством Российской Федерации требованиям;
- обеспечение эффективности системы управления многоквартирным домом, управляющей организацией;

- обеспечение эффективной защиты прав собственников жилых помещений при предоставлении жилищно-коммунальных услуг;
- содействие обеспечению сохранности общего имущества в многоквартирном доме.
- обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.
- обеспечение порядка определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактического использования и технического состояния;
- обеспечение порядка и условий совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, сохранности принадлежащего им общего имущества;
- обеспечение выбора способа управления многоквартирным домом;
- обеспечение порядка и условий выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
- обеспечение сохранности дома-памятника;
- обеспечение создания согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

IV. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МКД

4.1. Совет МКД:
1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников в МКД, в том числе информирует собственников в доме о принятых общим собранием решениях и их исполнении;
2) выносит на общее собрание собственников в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения:
- о порядке пользования общим имуществом в МКД (далее – ОДИ), в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОДИ;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственникам в отношении ОДИ и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета, избираемых комиссий собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта ОДИ, в том числе предложения:
- по изменению способа управления МКД;
- по возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту ОДИ;
- по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ для обеспечения его надлежащего содержания;
- по проведению энергосберегающих мероприятий;
- по капитальному ремонту (реконструкции) ОДИ;
- по необходимому размеру общих затрат собственников для реализации проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ (на основе анализа цен на рынке услуг и работ г. Санкт-Петербурга, смет потенциальных исполнителей выполнения отдельных видов работ);
- по использованию ОДИ с целью получения доходов;
4) рассматривает проекты договоров управления МКД, предлагаемых претендентами, для рассмотрения на общем собрании, подготавливает своё заключение по условиям проектов договоров и представляет заключение собственникам до проведения общего собрания;
5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту ОДИ и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям

(нанимателям, арендаторам) помещениями, в том числе помещений, входящих в состав ОДИ, путём:
- проведения не реже одного раза в квартал встреч с уполномоченным представителем управляющей компании (или при непосредственном управлении – организации, оказывающей услуги по содержанию и (или) выполняющей работы по ремонту ОДИ, далее – обслуживающая организация) для рассмотрения отчёта (сведений) данной организации об исполнении обязательств по договору;
- проведения аудита исполнения обязательств по договору управляющей компании (или обслуживающей организацией) в порядке, установленном договором управления МКД (договором на содержание и ремонт ОДИ);
- присутствия при выполнении отдельных работ или услуг;
6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчёт о проделанной работе.
4.2. Совет дома вправе:
1) при подготовке предложений по управлению, содержанию и ремонту ОДИ:
- проводить опросы (анкетирования) собственников для выявления целей, интересов, приоритетов и финансовых возможностей собственников в отношении ОДИ;
- принимать предложения и обращения собственников по вопросам, связанным с управлением МКД;
- избирать комиссии собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (далее – комиссии);
- организовывать и координировать работу комиссий, избранных общим собранием, и руководить работой комиссий, избранных Советом;
- организовывать обсуждение предложений до рассмотрения на общем собрании;
2) организовывать общее собрание собственников;
3) организовывать мероприятия с участием собственников и пользователей помещениями в МКД (праздники, субботники, встречи и др.);
4) собирать, обновлять и хранить согласно пункту 2.8. информацию и (или) документацию, связанную с ОДИ;
5) собирать, обновлять и хранить информацию о собственниках, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещениями и ОДИ с учётом положений Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" согласно пункту 2.8.;
6) от имени собственников:
- обращаться в управляющую компанию (обслуживающую организацию) с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению

договора управления МКД (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту ОДИ и сохранению ОКН);
- контролировать соответствие договоров об использовании ОДИ (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещения оборудования операторов связи) условиям, определённым решением общего собрания, а также получение, учёт и использование средств по таким договорам;
- принимать решения о проведении текущего ремонта ОДИ;
- принимать участие в выборе подрядной организации (организаций) для проведения работ по текущему и (или) капитальному ремонту и в приёмке выполненных работ в порядке, установленном договором управления МКД;
- обращаться в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, другие государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом ОДИ, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением управляющей компанией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.
4.3. Совет дома обеспечивает собственникам возможность ознакомиться с подготовленными предложениями (заключениями) по вопросам, связанным с управлением домом, путём размещения информации на сайте многоквартирного дома в срок не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания, в повестку которого включено рассмотрение данных предложений, заключений.
4.4. В случае, если в подготовке предложения (заключения) Совета по отдельному вопросу участвовала комиссия собственников, данное предложение (заключение) представляется собственникам совместно с комиссией. В случае, если предложения Совета и комиссии собственников различны, каждое из предложений представляется собственникам соответствующим органом отдельно.
4.5. Совет информирует собственников о результатах контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту ОДИ и за качеством предоставляемых коммунальных услуг путём размещения информации в письменном виде на информационных досках.

IV.а ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА

4.а.1. Совет МКД:

1) наделен полномочиями принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества дома согласно п. 4.2. ст. 44 и ст. 161.1 ЖК РФ.

Порядок делегирования дополнительных полномочий:
Делегирование полномочий вступает в силу в случае, если более 50% собственников помещений МКД проголосовали за Положение о Совете дома или по результатам делегирования полномочий на последующих собраниях.

V. ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА

5.1. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчётен Совету дома и общему собранию собственников многоквартирного дома.
5.2. Председатель Совета:
1) до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанных договоров;
2) доводит до сведения Совета МКД и общего собрания собственников результаты переговоров по вопросам, касающимся условий договора управления МКД;
3) на основании решения общего собрания собственников направляет Управляющей компании уведомление о решении общего собрания:
- о внесении собственниками, нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в доме платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям;
- об утверждении условий договора управления МКД;
- об изменении условий договора управления МКД по основаниям и в порядке, указанным в договоре управления МКД;
- об отказе собственниками в одностороннем порядке от исполнения договора управления МКД по причине невыполнения управляющей компанией условий такого договора либо по иным причинам, установленным договором управления МКД;
4) на основании доверенности, выданной конкретными собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным МКД и предоставлением коммунальных услуг.

V.a ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА

5.а.1. Председатель Совета дома заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом. В этом случае приобретают

права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.

5.а.2. Председатель Совета дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.а.3. Председатель Совета дома от имени собственников помещений многоквартирного дома участвует в приемке выполненных работ и (или) услуг по текущему или капитальному ремонту, в том числе подписывает соответствующие акты.

5.а.4. Председатель Совета дома от имени собственников помещений представляет интересы собственников в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, иных государственных органах и органах местного самоуправления, в том числе подписывает все необходимые документы по вопросам возврата ОДИ.

5.а.5. Председатель Совета дома на основании решения Совета дома участвует в выборе подрядных организаций, производящих установку и обслуживание систем безопасности (доступа, охраны, видеонаблюдения и т.п.), систем связи (телефония, интернет).

5.а.6. Председатель Совета дома на основании решения Совета дома утверждает последовательность реализации целей использования денежных средств, полученных на лицевой счет дома в УК (субсчет).

5.а.7. Председатель Совета дома на основании решения Совета дома утверждает подрядчиков для разработки проектной документации, проведения ГИКЭ и работ по ремонту помещений с лицензией Министерства культуры РФ, по организации пункта консьержа.

5.а.8. Председатель Совета дома на основании решения Совета дома утверждает перечень физических лиц и организаций, имеющих право на проведение на территории дома экскурсий, фото- и видеосъемок.

5.а.9. Председатель Совета дома на основании решения Совета дома утверждает расписание для посещения дома гостями и экскурсионными группами.

5.а.10. Председатель Совета дома ежемесячно получает в УК выписку по лицевому счету дома и представляет Совету дома данные о получении и использовании средств данного счета.

Порядок делегирования дополнительных полномочий:
Делегирование полномочий вступает в силу в случае, если более 67% собственников помещений МКД проголосовали за Положение о Совете дома или по результатам делегирования полномочий на последующих собраниях.

Пункты 5.а.8. и 5.а.9. вступают в силу при наличии решения общего собрания собственников МКД об использовании общего имущества для целей проведения экскурсий, фото- и видеосъемок.

VI. ЗАСЕДАНИЯ И РЕШЕНИЯ СОВЕТА

6.1. Заседания Совета проводятся не реже одного раза в месяц.
6.2. Заседания Совета ведёт председатель Совета, а в его отсутствие – любой из членов Совета, избранный членами Совета на заседании.
6.3. Решения Совета принимаются большинством голосов членов Совета и оформляются в письменном виде.
6.4. Решения Совета хранятся у председателя Совета в течение трёх лет.
6.5. Совет информирует собственников о решениях Совета путём их размещения на информационных досках в срок не позднее семи дней после принятия решения.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие данного положения в новой редакции относится к компетенции общего собрания собственников.
7.2. Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляют собственники, в том числе путём рассмотрения на общем собрании годового отчёта Совета о проделанной работе.

7.3. Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные пункты настоящего положения вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее положение собственники руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.