

УТВЕРЖДЕНО решением общего собрания
собственников дома № 8 корп. 2 по ул. Рассветная г. Екатеринбург
Протокол собрания № _____ от « ____ » _____ 201__ года.

ПОЛОЖЕНИЕ
О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№ 8 КОРПУС 2 ПО УЛ. РАССВЕТНАЯ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Екатеринбург, улица Рассветная 8 корпус (далее – Совет дома) – полномочный орган, действующий от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Екатеринбург, улица Рассветная 8 корпус 2 (далее – МКД), осуществляющий контроль за надлежащим управлением МКД и способствующий созданию необходимых условий для полноценной и эффективной реализации прав и соблюдения обязанностей собственников помещений в МКД.

1.2. Совет дома избирается только из числа собственников помещений в МКД. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.3. Совет дома избирается в случае, если в МКД не создано товарищество собственников жилья, либо МКД не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

1.4. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в МКД. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в МКД. Если двухгодичный срок с момента избрания Совета дома истёк, а общее собрание собственников помещений в МКД не было проведено и (или) новый Совет дома не избран, то действующий ранее избранный Совет дома сохраняет свои полномочия и действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.5. В своей деятельности Совет дома руководствуется:

- настоящим Положением;
- решениями общего собрания собственников помещений в МКД в части не противоречащей настоящему Положению;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- федеральными законами, содержащими правовые нормы, относящиеся к сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами;
- постановлениями Правительства Российской Федерации и Правительства Свердловской области, определяющими порядок применения законодательных норм в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами;
- стандартами и правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации;
- приказами, распоряжениями, постановлениями, информационными письмами и иными актами компетентных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также вступившими в законную силу решениями суда, имеющими отношение к управлению МКД и предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- условиями договоров, заключенных с управляющими, эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями, выполняющими работы или оказывающими услуги в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности дома.

1.6. Регистрация Совета дома и настоящего Положения в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

1.7. Настоящее Положение сформулировано и принято в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее Положение является минимальным фундаментальным набором прав и обязанностей Совета дома. Пункты настоящего Положения могут быть изменены только путём принятия нового Положения или поправок к Положению на общем собрании собственников МКД. Настоящее Положение является основным источником прав и обязанностей Совета дома, которые могут быть расширены, но не изменены путём принятия отдельных пунктов повестки дня общих собраний собственников МКД. Любые принимаемые пункты повестки дня общих собраний собственников МКД, так или иначе противоречащие пунктам настоящего Положения, не имеют своей силы. С момента принятия настоящего Положения любые результаты предыдущих общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме противоречащие настоящему Положению признаются утратившими силу. Утверждение на общем собрании собственников МКД настоящего Положения является принятием соответствующего решения собственниками МКД на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Рассветная 8 корпус 3 г. Екатеринбурга о принятии всех пунктов настоящего Положения. Совет дома имеет право и обязан выполнять все пункты настоящего Положения в связи с тем, что это является выполнением решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Функции Совета дома

2.1. Совет дома имеет право и обязан:

1) обеспечивать контроль выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД, а также контроль выполнения решений Совета дома;

2) выносить на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения по вопросам компетенции Совета дома, в том числе и в первую очередь – настоящее Положение, и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации;

3) осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, для чего, в том числе:

- запрашивать у управляющей организации и проверять показания общедомовых приборов учёта ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей;
- запрашивать у управляющей организации отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- наблюдать за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- контролировать обеспечение управляющей организацией полноты и сохранности технической документации на МКД;

4) проводить переговоры с управляющими, эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями, выполняющими работы или оказывающими услуги (либо имеющими намерение выполнять такие работы или оказывать услуги) в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности дома по всем вопросам, имеющим отношение к содержанию (ассортименту), качеству, количеству (объему), стоимости и порядку финансирования данных работ (услуг), а также по иным условиям договоров и (или) проектов договоров;

5) осуществлять контроль за надлежащим и целевым использованием средств собственников помещений в МКД, направляемых в виде платежей за жилищно-коммунальные, административно-управленческие, эксплуатационные, ремонтно-строительные и иные услуги;

б) содействовать выработке и реализации мер по улучшению безопасности и комфортности проживания в МКД, поддержания культуры межличностных взаимоотношений, повышения уровня социальной ответственности граждан;

7) оказывать информационную и методическую помощь собственникам помещений в МКД по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере жилищно-коммунального хозяйства применительно к МКД;

2.2. Совет дома может выполнять в интересах собственников помещений в МКД иные функции, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Положению.

2.3. Совет дома может организовывать и проводить обучающие семинары, круглые столы, конференции, презентации и иные тематические мероприятия, соответствующие профилю деятельности Совета дома, в интересах собственников помещений в МКД, членов Совета дома, а также иных заинтересованных лиц. Совет дома может принимать участие в аналогичных мероприятиях, проводимых различными организациями, профессиональными сообществами, образовательными учреждениями, органами власти, органами местного самоуправления и иными лицами.

2.4. Совет дома представляет интересы МКД на совещаниях с представителями других домов.

3. Состав и порядок формирования Совета дома

3.1. Совет дома состоит из такого количества постоянных членов Совета дома, которое избирается из числа собственников жилых и нежилых помещений в МКД на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2. Члены Совета дома избираются общим собранием собственников помещений в МКД.

3.3. Любой собственник (дееспособный гражданин в возрасте не моложе 18 лет) имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома (юридические лица – своего представителя).

3.4. Любой член Совета дома имеет право быть повторно избранным в члены Совета дома неограниченное количество раз.

3.5. Из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в МКД избирается Председатель Совета дома. Срок полномочий Председателя Совета дома, по умолчанию, исчисляется до момента прекращения полномочий самого Совета дома.

В случае неизбрания Председателя Совета дома при избрании Совета дома функциями Председателя Совета дома наделяется временно исполняющий обязанности Председателя Совета дома, который назначается большинством голосов членов Совета дома.

3.6. Из числа членов Совета дома назначается секретарь Совета дома, который руководит процессом заседания (совещания) Совета дома.

3.7. Любой член Совета дома может быть досрочно исключен из Совета дома по следующим основаниям:

- по собственному желанию на основании личного заявления, поданного на имя Председателя Совета дома;
- по решению общего собрания собственников помещений в МКД;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД;
- по иным обстоятельствам (его смерть, признание его судом безвестно отсутствующим или объявление его умершим, признание судом недееспособным или ограниченно дееспособным).

4. Правомочность Совета дома и статус принимаемых им решений

4.1. Решения (за исключением решений, носящих рекомендательный характер), принятые Советом дома, обязательны для исполнения всеми причастными лицами, в том числе:

- управляющей организации, осуществляющей управление МКД;

- собственниками, арендаторами (нанимателями) и иными пользователями жилых и нежилых помещений в МКД, а также придомовой территории;
- владельцами рекламных конструкций и плакатов, вывесок, информационных стендов, инженерных систем и иных объектов инфраструктуры, расположенных в МКД или на придомовой территории;
- руководителями управляющих, эксплуатирующих, ресурсоснабжающих, подрядных и иных организаций, выполняющих работы или оказывающих услуги в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности дома в соответствии с заключенными договорами;
- органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;
- лицами, выполняющими отдельные виды работ или постоянно работающими в МКД или на придомовой территории.

4.2. Решение Совета дома может быть отменено или изменено в следующих случаях:

- при принятии Советом дома нового решения, отменяющего либо изменяющего предыдущее;
- по принятому в соответствии с законом решению компетентного органа исполнительной власти;
- по решению суда.

4.3. Заседание Совета дома правомочно (имеет кворум), если на нем присутствует не менее 50% членов Совета дома от действующего численного состава членов Совета дома.

4.4. Если кто-либо из членов Совета дома по уважительным причинам не может присутствовать на заседании, то он вправе на основании доверенности передать свое право голоса по одному или нескольким вопросам повестки дня другому члену Совета дома. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. В этом случае считается, что член Совета дома, временно передавший свои полномочия, присутствует на заседании и несет персональную ответственность за действия своего доверенного лица, совершаемые от имени доверителя.

4.5. Решения на заседании Совета дома, при наличии кворума, принимаются большинством голосов членов Совета дома, принимающих участие в заседании.

4.6. В случае равенства голосов «ЗА» и «ПРОТИВ» при голосовании на заседании Совета дома, перевес считается на той стороне, за которую проголосовал председатель Совета дома, а если председатель отсутствовал и не передал никому своё право голоса, то вопрос считается не принятым.

4.7. Все принимаемые Советом дома решения оформляются протоколами в 2-х экземплярах. Первый экземпляр хранится по месту проживания председателя Совета дома, второй – в помещении управляющей организации.

5. Регламент работы Совета дома

5.1. Заседания Совета дома не подразделяются на очередные и внеочередные и могут проводиться по инициативе любого члена Совета дома.

5.2. Организацию работ по подготовке заседаний Совета дома обеспечивает Председатель Совета дома с помощью секретаря Совета дома и лиц, инициировавших заседание. При необходимости к подготовке заседания могут быть привлечены другие члены Совета дома.

5.3. Заседания Совета дома проходят в соответствии с заранее обозначенной (в письменной форме, посредством любых средств) повесткой дня, которая может дополняться непосредственно в ходе заседания Совета дома при согласии всех присутствующих на заседании членов Совета дома. Повестка дня формируется секретарем Совета дома с учетом предложений членов Совета дома.

5.4. Информация о дате, времени и месте заседания доводится секретарем Совета дома до сведения всех членов Совета дома путём информирования по телекоммуникационным каналам связи (электронная почта, SMS и прочее).

5.5. В заседании могут принимать участие лица, не являющиеся членами Совета дома и только для консультационных вопросов в качестве эксперта. Возможность и целесообразность участия таких лиц в заседании Совета дома определяется членами Совета дома методом большинства голосов путём устного опроса.

5.6. Принятие Советом дома решений по обсуждаемым вопросам осуществляется, как правило, в результате открытого очного голосования членов Совета дома. В отдельных случаях в порядке исключения допускается принятие решений по результатам заочного или очно-заочного открытого голосования.

5.7. На протоколе, составленном по итогам заседания Совета дома ставятся подписи всех присутствующих членов Совета дома. Если форма проведения голосования заочная или очно-заочная, то ставятся подписи всех членов Совета дома пожелавших принять участие в такой форме голосования. При этом правила кворума должны соблюдаться.

6. Минимальный набор обязанностей членов Совета дома

6.1. Все члены Совета дома обязаны:

- добросовестно исполнять свои обязанности, выполнять и обеспечивать выполнение требований, определенных законом и настоящим Положением;
- внимательно и ответственно относиться к обращениям собственников помещений в МКД;
- присутствовать на заседаниях Совета дома, участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений путем голосования;
- соблюдать общепринятые нормы поведения, взаимоуважения, этики, морали и нравственности на заседаниях Совета дома и при подготовке к ним;
- воздерживаться от высказываний и действий, способных нанести моральный или физический вред или материальный ущерб другому человеку;
- обеспечивать соблюдение необходимого уровня конфиденциальности информации и сведений, в отношении которых законом или решением Совета дома установлены соответствующие требования об ограничении распространения;
- незамедлительно информировать Председателя Совета дома и других членов Совета дома обо всех случаях незаконного вмешательства (в том числе попыток вмешательства) в деятельность Совета дома или его членов.

Таблица 1. Перечень членов Совета дома и их минимальные обязанности.

Должность	Обязанности	ФИО, № квартиры
1. Председатель совета дома	Контроль и организация работы членов Совета дома.	
2. Член совета дома по безопасности	Контроль, наравне с УК, соблюдения охраной Инструкции по охране МКД; контроль, наравне с УК, работы систем ограничения доступа и видеонаблюдения.	
3. Член совета дома по дизайну	Разработка и просчёт предложений по улучшению дизайна дома и мест общего пользования	
4. Член совета дома по правовым вопросам	Юридическое сопровождение работы Совета дома.	
5. Член совета дома по контролю за соблюдением Правил проживания и пребывания	Контроль за УК и охраной по обеспечению ими соблюдения Правил проживания и пребывания.	
6. Член совета дома по контролю за соблюдением Правил передвижения и размещения автотранспортных средств	Контроль за УК и охраной по обеспечению ими соблюдения Правил передвижения и размещения автотранспортных средств.	

6.2. Все члены Совета дома имеют право:

- получать любую информацию и, при необходимости, консультации и разъяснения по вопросам своей деятельности в составе Совета дома и деятельности Совета дома в целом;
- свободно выражать свое мнение на заседании Совета дома;
- вносить свои предложения по вопросам оптимизации и (или) актуализации деятельности Совета дома.

6.3. Любой член совета дома может участвовать в комиссиях по осмотру дома, придомовой территории, коммуникаций, другого общего имущества дома, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, участвует в составлении и подписании акта технического состояния дома.

6.4. Все члены совета дома имеют право контролировать качество предоставляемых услуг по водоснабжению и отоплению, контролировать показания общедомовых счётчиков по водоснабжению, отоплению и электроэнергии, в свободном режиме в любое время получать доступ к общедомовым счётчикам с целью внезапной ревизионной проверки, в свободном режиме получать доступ ко всем договорам, актам и прочим документам, связанным с водоснабжением, отоплением и электроэнергией.

6.5. Все члены Совета дома обязаны полностью изучить и знать настоящее Положение.

7. Обеспечение деятельности Совета дома

7.1. Все члены Совета дома исполняют свои обязанности на безвозмездной основе. Исполнение функций, определенных настоящим Положением, не является для членов Совета дома трудовой или коммерческой деятельностью.

7.2. Небольшие текущие расходы, связанные с деятельностью Совета дома, члены Совета дома несут самостоятельно.

7.3. Совет дома имеет право на принятие решения об обеспечении условий более комфортного проживания собственников помещений в многоквартирном доме, восстановление в результате «вандалных действий», текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, за исключением перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. При этом источником финансирования являются: денежные средства, полученные за счет предоставления общего имущества в многоквартирном доме № 8 корп. 2 по ул. Рассветной г. Екатеринбурга в возмездное пользование операторам связи (интернет, телевидение, телефония), для размещения рекламных конструкций, вендингового аппарата физическим и юридическим лицам (в том числе собственникам и арендаторам помещений в многоквартирном доме № 8 корп. 2 по ул. Рассветной г. Екатеринбурга)

Примечание: данное право может быть реализовано при условии принятия данного решения собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

7.4. При представлении Советом дома интересов собственников помещений в МКД в судах, органах исполнительной власти, органах местного самоуправления, оплата государственной пошлины, судебных издержек, услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), а также иных фактически документально подтвержденных расходов, осуществляется за счет заявителей или за счет средств резервного фонда.

7.5. Расходы, связанные с деятельностью Совета дома, вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) законных решений Совета дома, в том числе в связи с обращением в суд, органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, могут быть возложены на виновных лиц в полном объеме.