

ДОКУМЕНТ УТВЕРЖДЕН ОСС

от «__» _____ 2022 г.

Протокол № _____

Жилой комплекс «Солнечный город»

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ДОМА

Адрес многоквартирного дома: **Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сосновая поляна, пр. Ветеранов, д.175, строение 1.**

г. Санкт-Петербург
2022 г.

Содержание

| | |
|--|-----------|
| 1. Термины и определения | 2 |
| 2. Состав Совета и общие положения | 5 |
| 3. Цель и предмет деятельности Совета | 6 |
| 4. Функции Совета | 6 |
| 5. Обязанности Совета | 7 |
| 6. Председатель Совета | 9 |
| 7. Комиссии собственников помещений | 11 |
| 8. Порядок работы Совета | 11 |
| 9. Организация делопроизводства Совета | 12 |
| 10. Взаимодействие Совета с УК | 13 |
| 11. Взаимодействие Совета и Собственников | 14 |

1. Термины и определения:

В тексте настоящего Положения используются следующие термины, определения и аббревиатуры:

Договор управления многоквартирным домом – договор, по которому одна сторона (УК) по заданию другой стороны (Собственника помещения) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом. (п.2, ст.162 ЖК РФ).

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п.2 ст.15 ЖК РФ).

Многоквартирный дом (далее - МКД) – здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (ст. 15 ЖК РФ).

ЖК РФ - Жилищный Кодекс Российской Федерации.

Имущество – вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное (ст. 128 ГК РФ).

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении МКД (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Капитальный ремонт общего имущества МКД – комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления (п.2.4.2 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Качество жилищных услуг – совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания, оговоренные в договоре. (Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ).

Квартира – структурное обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных

для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п.3 ст.16 ЖК РФ).

Кворум – число присутствующих на собрании какой-либо организации, достаточное по закону или уставу для признания решения собрания правомочным (толковый словарь Ефремовой).

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом. (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Коммунальные услуги надлежащего качества – коммунальные услуги, отвечающие требованиям Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Общая долевая собственность – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (п.1, ст.36 ЖК РФ).

Общая собственность – имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц (ст. 244 ГК РФ).

Общее имущество в многоквартирном доме – помещения в МКД, являющиеся общей долевой собственностью (п.1, ст.36 ЖК РФ).

Общее собрание собственников (далее - ОСС) – главный орган управления многоквартирным домом. ОСС проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Положение – нормативный правовой акт, который детально регламентирует правовой статус Совета МКД, его организацию, порядок деятельности, определяет его взаимоотношения с другими органами, организациями, учреждениями и гражданами, утверждаемый правотворческим органом – ОСС МКД.

Председатель Совета МКД – лицо, избранное собственниками помещений МКД на ОСС или лицо, член Совета МКД, избранное членами Совета МКД из своего состава.

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 на правах собственников;

Совет - совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

Содержание общего имущества МКД – комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества МКД, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории (Постановление 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»).

Тариф – система ценовых ставок (плата), по которым осуществляются расчеты за оказанные собственникам помещений МКД услуги.

Тарифообразование – процесс формирования цен и системы цен.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией (п. 2 «Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МКД 2-04.2004» (утв. Госстроем РФ)).

Уполномоченные органы – органы государственной власти федерального уровня и города федерального значения Санкт-Петербурга (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Управление многоквартирным домом – деятельность, обеспечивающую благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме (ст. 161 ЖК РФ).

Управляющая организация (УО) – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Управляющий – сотрудник УО, осуществляющее деятельность по управлению МКД.

2. Состав Совета и общие положения

2.1. Совет многоквартирного дома создается по решению Общего собрания собственников помещений в МКД и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах всех Собственников.

2.2. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга, решениями ОСС и настоящим Положением.

2.3. Члены Совета и его Председатель избираются на ОСС.

2.4. Список кандидатов в Совет составляется инициатором ОСС 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 ОСС.

2.5. Количество членов Совета МКД устанавливается на ОСС.

2.6. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга, решениями ОСС и настоящим Положением.

2.7. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее - УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм.

2.8. Совет действует с даты принятия на ОСС решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

2.9. Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года.

2.10. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран ОСС помещений в МКД.

2.11. В случае принятия на ОСС решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

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

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению ОСС;
- 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.

2.13. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников

помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом по решению совета многоквартирного дома.

2.14. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2.15. ОСС помещений в МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета, в том числе председателю Совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

2.16. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения ОСС, принятого простым большинством голосов.

3. Цели и предмет деятельности Совета

3.1. Цели создания Совета – обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан в МКД, надлежащее содержание общего имущества МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2. Предметом деятельности Совета является контроль за управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Принцип деятельности – соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Функции Совета

4.1. Обеспечение выполнения решений ОСС.

4.2. Согласование заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), представления документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в МКД, заключения соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также порядка получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями и договорами на условиях, определенных решением ОСС.

4.3. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД и организации такого управления.

4.4. Принятие решений о содержании и текущем ремонте общего имущества в МКД, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. 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 жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

4.6. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

4.7. По своему желанию вступление в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

5. Обязанности Совета

5.1. Обеспечение выполнения УК требований ЖК РФ, настоящего Положения, федеральных законов и иных нормативных правовых актов;

5.2. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, 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 Совет:

а) присутствует при снятии показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

б) инициирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

в) согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций и пр.;

г) участвует в разработке и реализации мер по повышению класса энергоэффективности МКД, уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами.

5.3. Принятие (самостоятельное или с участием УК) мер общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно вносящих плату по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.

5.4. Принятие (самостоятельное или с участием УК) мер к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и МОП, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубki (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах и других не предусмотренных для этого местах.

5.5. Принятие (самостоятельное или с участием УК) мер необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию права собственников

помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.

5.6. Предоставление Собственникам предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.

5.7. Соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений МКД.

5.8. Разработка порядка пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД.

5.9. Проведение опросов (анкетным или электронным методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

5.10. Оказание информационной и методической помощи Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД.

5.11. Информирование Собственников по вопросам:

а) проведения ОСС по инициативе Совета;

б) взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

в) своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД.

5.12. Инициирование проведения ОСС с вынесением на него любых вопросов, решение которых не противоречит действующему законодательству и находится в компетенции ОСС согласно ст. 44 ЖК РФ.

5.13. Предоставление на утверждение годового ОСС помещений в МКД отчет о проделанной работе.

5.14. Обеспечение соблюдения всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решений ОСС, инициированного Советом.

5.15. Содействие поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности.

5.16. Инициирование и принятие участия в организации субботников и других мероприятиях, направленных на поддержание порядка и благоустройства МКД и прилегающей территории.

5.17. Обеспечение хранения документов, касающихся управления МКД, ОСС, деятельности Совета, а при необходимости - копий технической документации на МКД (если данное решение принято на ОСС).

5.18. Обжалование в судебном порядке актов государственных органов, актов органов местного самоуправления, действий их должностных лиц, нарушающих права Собственников помещений МКД.

5.19. Подготовка проекта перечня, состава общего имущества МКД и признаков его износа для утверждения на ОСС.

5.20. Выполнение в интересах Собственников иных функций, не противоречащих действующему законодательству РФ, решениям ОСС и настоящему Положению.

5.21. Перечень полномочий Совета МКД не должен противоречить законодательству РФ, а также соответствовать полномочиям, возложенным Жилищным кодексом РФ.

6. Председатель Совета

6.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на ОСС.

6.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Совету и ОСС.

6.3. Председатель Совета МКД вправе представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома на основании доверенности, выданной ему в установленном законом порядке.

6.4. Председатель Совета МКД осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения Председателю Совета в соответствии с решением ОСС помещений в МКД, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

6.5. В рамках осуществления своих полномочий на условиях п. 6.3. настоящего Положения председатель Совета:

а) Вступает в переговоры относительно условий договора управления МКД до принятия ОСС помещений в МКД решения о заключении договора управления МКД.

б) Доводит до сведения ОСС помещений в МКД результаты переговоров по вопросам заключения договора управления МКД путем проведения ОСС или размещения информации в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД.

в) Заключает на условиях, указанных в решении ОСС помещений в доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ, в случае принятия соответствующего решения на ОСС.

г) Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

д) 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, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

е) Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных Договором о содержании МКД, ЖК РФ и другими

законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, г. Санкт-Петербурга.

ж) Утверждает (после обсуждения с Советом и с инженерной службой УК) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД в случае принятия соответствующего решения на ОСС.

з) Согласовывает (после обсуждения с Советом) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом в случае принятия соответствующего решения о полномочиях Председателя на ОСС.

и) 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.

к) При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ, информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ.

л) Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

6.6. Компетенция Председателя Совета МКД на условиях п.6.3. настоящего положения:

а) Выступать в суде от имени собственников помещений МКД по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также технической документации.

б) Требовать от инициаторов ОСС МКД передачи оригиналов, решений (бюллетеней голосования) собственников помещений МКД, протоколов счетных комиссий и подсчета итогов голосований в Государственную жилищную инспекцию СПб.

в) В отношении вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, представлять интересы собственников помещений МКД во всех организациях, учреждениях от своего имени и в своем интересе. Председатель имеет право сбора, подготовки и получения любых необходимых для выполнения данных поручений документов, подписи всех необходимых документов и совершения всех иных действий, связанных с выполнением данных поручений.

6.7. 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.

6.8. Перечень полномочий председателя совета МКД не должен противоречить законодательству РФ, а также соответствовать полномочиям, возложенным Жилищным кодексом РФ.

7. Комиссии собственников помещений

7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

7.2. Комиссии Собственников избираются по решению ОСС или по решению Совета.

7.3. Совет не обязан организовывать и проводить ОСС по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов администрации городского округа.

7.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или ОСС, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

8. Порядок работы Совета

8.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.

8.2. Председатель обязан созывать Совет по мере необходимости, но не реже, чем один раз в три месяца.

8.3. 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 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.

8.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если на заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством.

8.5. 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.

8.6. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или ОСС. 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 в сети Интернет на сайте дома или любым другим законным способом.

8.7. 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: обычным или электронным письмом, личным сообщением в социальной сети или посредством СМС.

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

9. Организация делопроизводства Совета

9.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается Председателем Совета.

9.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением ОСС:

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении ОСС помещений в МКД;
- листы регистрации (реестры) вручения бланков решений собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения ОСС в форме заочного голосования); - заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения, в случае организации ОСС по инициативе 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 ч. 1 и ч. 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 учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости);

9.3. 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 МКД либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом.

9.4. Расходы, осуществляемые Советом МКД для организации и проведения мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества МКД в надлежащем состоянии, могут быть возмещены членам Совета МКД по решению ОСС.

10. Взаимодействие Совета с УК

10.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, 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 ОСС на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

10.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение ОСС либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение ОСС.

В случае вынесения предложения УК на обсуждение ОСС, результат голосования в течение 5 (пяти) дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение ОСС, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

10.3. Члены Совета и Председатель Совета не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения ОСС.

10.4. В случае уклонения УК от выполнения условий договора управления, Совет вправе инициировать созыв внеочередного ОСС для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) УК.

10.5. Совет может проводить оценку деятельности УК общим собранием Собственников или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников помещений и составлять акт оценки технического состояния жилого дома (осуществляется в порядке подготовки к ОСС) по следующим критериям:

- состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения договора управления. Также акт оценки технического состояния жилого дома составляется совместно с УК и Советом или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников помещений при приемке дома в управление УК;

10.6. В целях ресурсного обеспечения деятельности Совета устанавливается следующее:

- при привлечении Собственниками для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг сторонних организаций, инженеров, специалистов, экспертов (по решению ОСС помещений) изготавливать и предоставлять Совету или представителю Собственников отдельные платежные извещения для обеспечения оплаты Собственниками услуг, оказанных сторонними организациями, инженерами, специалистами, экспертами (по решению ОСС).

10.7. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения ОСС.

10.8. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по предложению УК.

11. Взаимоотношения Совета и Собственников

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

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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 не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

11.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по требованию отдельных Собственников.