



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.08.2016

КАРАР

№ 980

Об утверждении положения о советах
многоквартирных домов в городе Елабуга

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, соглашением о передаче части полномочий органов местного самоуправления городского поселения органам местного самоуправления Елабужского муниципального района от 05.05.2016 и в целях поддержки инициативы жителей города Елабуга, создавших советы многоквартирных домов, улучшения условий содержания жилищного фонда, повышения качества жилищно – коммунальных услуг

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о советах многоквартирных домов в городе Елабуга (приложение №1).
2. Рекомендовать Финансово-бюджетной палате Елабужского муниципального района (Садыкова Э.И.) предусмотреть финансирование мероприятий по поощрению председателей советов многоквартирных домов из резервного фонда Исполнительного комитета Елабужского муниципального района.
3. Рекомендовать организациям, управляющими многоквартирными домами ежемесячно составлять отчет по работе председателей совета многоквартирных домов согласно критериям оценки работы и направлять их в МУП «Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Елабужского муниципального района».
4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя Исполнительного комитета Елабужского муниципального района по строительству, архитектуре и жилищно-коммунального хозяйства Ш.Г. Саффарова.

**Положение
о советах многоквартирных домов в городе Елабуга**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

1.2. В настоящем Положении применяются следующие основные понятия:

- Совет многоквартирного дома - выборный орган собственников помещений в многоквартирном доме, созданный для участия в управлении многоквартирным домом и осуществления контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, а также содержанием общего имущества, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения;
- председатель совета многоквартирного дома (старший по дому) - лицо, руководящее текущей деятельностью совета многоквартирного дома, ответственное за обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее - общее собрание), избираемое из состава членов Совета многоквартирного дома;
- члены Совета многоквартирного дома – собственники помещений (члены их семей), избранные общим собранием собственникам помещений многоквартирного дома;
- управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.3. Совет многоквартирного дома в своей деятельности руководствуется Жилищным Кодексом Российской Федерации и другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, решениями общего собрания собственников и настоящим Положением.

1.4. Совет многоквартирного дома взаимодействует с Исполнительным комитетом Елабужского муниципального района, с организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, Елабужской зональной жилищной инспекцией, МУП «Департамент жилищно-коммунального хозяйства и строительства Елабужского муниципального района» и другими органами исполнительной власти.

1.5. Совет многоквартирного дома создается для реализации следующих целей:

- обеспечение выполнения решений общего собрания собственников многоквартирного дома;
- разработка предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых, нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

2. Порядок образования и структура совета многоквартирного дома

2.1. Совет многоквартирного дома создается в многоквартирном доме, имеющем более четырех квартир, в случае:

- если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья;
- многоквартирный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

2.2. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Совет многоквартирного дома избирается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Правом инициирования общего собрания, а также участия на общем собрании от имени нанимателей жилых помещений по договорам социального найма обладает уполномоченное должностное лицо Исполнительного комитета Елабужского муниципального района.

2.4. Инициатор(ы) проведения общего собрания не менее чем за 10 дней до проведения общего собрания сообщает(ют) об этом собственникам помещений многоквартирного дома.

2.5. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений. В нем указываются дата, время и место проведения общего собрания, адрес (место расположения) многоквартирного дома, повестка дня, а также данные инициатора (ов) с указанием фамилий, имен, отчеств, места жительства и контактных телефонов.

2.6. Общее собрание открывает(ют) инициатор(ы). Для ведения общего собрания избирается председатель и секретарь собрания. Выборы членов совета многоквартирного дома, его председателя, членов Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме, утверждение регламента проведения общего собрания производится большинством

голосов общего собрания по представлению инициатора проведения общего собрания и/или участников общего собрания.

2.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем 50 процентов голосов от общего числа (50% +1). При отсутствии кворума для проведения общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание.

2.8. Голосование ведется по каждому вопросу повестки дня общего собрания. На повестку дня первого общего собрания обязательно выносятся следующие вопросы:

- об избрании членов совета многоквартирного дома и определении их полномочий;
- об избрании председателя и секретаря совета многоквартирного дома и наделении их полномочиями;
- об определении места хранения протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.9. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании. Если иное не установлено решением общего собрания, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. Для одно подъездного дома состав членов совета многоквартирного дома не должен превышать 3 человек.

2.10. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (в том числе о создании совета многоквартирного дома и утверждении его членов), принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 – 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием.

2.11. Секретарь общего собрания ведет протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в котором указываются: номера квартир, подъездов, адрес многоквартирного дома, собственники помещений многоквартирного дома, которые участвуют в общем собрании, количество собственников помещений многоквартирного дома, участвующих в общем собрании, инициаторы, дата, время и место проведения общего собрания, полная формулировка рассматриваемых вопросов повестки дня, фамилии выступавших, краткое содержание выступлений по рассматриваемым вопросам, принятое решение. Список зарегистрированных участников общего собрания с их подписями является приложением к протоколу общего собрания.

2.12. В случае принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о создании совета многоквартирного дома в протокол вносятся фамилии, имена, отчества, номера квартир, контактные телефоны избранных членов совета многоквартирного дома.

2.13. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

2.14. Уведомление о проведенном общем собрании, протокол общего собрания, содержащий решение о создании совета многоквартирного дома, включая список членов совета многоквартирного дома с указанием контактных телефонов, подшиваются и хранятся в месте, определенном на общем собрании собственников.

2.15. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей и полномочий, совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием.

3. Функции совета многоквартирного дома

3.1. Совет многоквартирного дома осуществляет следующие функции:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит нормам Жилищного Кодекса Российской Федерации;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

- осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2. части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации

3.2. Совет многоквартирного дома содействует управляющей организации в общественном воздействии на собственников помещений многоквартирного дома, несвоевременно оплачивающих жилищные и коммунальные услуги, нарушающих правила пользования жилыми помещениями и объектами общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Меры общественного воздействия, осуществляемые Советом многоквартирного дома по месту жительства (общественное порицание, обсуждение проступков), не должны нарушать конституционных прав и свобод граждан.

Совет многоквартирного дома информирует собственников помещений многоквартирного дома о своей деятельности, связанной с выполнением функций, в порядке, установленном общим собранием, а также не реже одного раза в год проводит отчетное собрание собственников помещений многоквартирного дома либо письменный опрос собственников помещений многоквартирного дома по вопросам деятельности Совета многоквартирного дома.

3.4. Совет многоквартирного дома ведет регистрационную книгу жалоб и предложений жителей многоквартирного дома по вопросам эксплуатации, содержания и ремонта, которые рассматриваются на общем собрании с участием представителей управляющей организации.

3.5. 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.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

4. Полномочия председателя совета многоквартирного дома

4.1. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию. Порядок и формы отчетности определяются решением общего собрания.

4.2. Председатель Совета многоквартирного дома имеет право давать указания и распоряжения всем членам совета многоквартирного дома, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

4.3. Председатель совета многоквартирного дома:

4.3.1. до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4.3.2. доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, отраженным в пункте 4.3.1 настоящего Положения;

4.3.3. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

4.3.4. осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в Исполнительный комитет Елабужского муниципального района обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

4.3.5. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя

собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.3.6. 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 Жилищного Кодекса Российской Федерации

4.4. Председатель совета многоквартирного дома вправе принимать участие в мероприятиях, проводимых органами местного самоуправления, с правом совещательного голоса по вопросам, затрагивающим интересы собственников помещений многоквартирного дома.

4.5. Председатель совета многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих функциональных обязанностей, председатель совета многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Взаимодействие совета многоквартирного дома с органами местного самоуправления

5.1. Органы местного самоуправления Елабужского муниципального района оказывают советам многоквартирных домов содействие в проведении информационно-разъяснительной работы среди жителей.

5.2. Органы местного самоуправления Елабужского муниципального района обеспечивает консультативную и методическую помощь членам совета многоквартирного дома.

6. Меры поощрения председателей совета многоквартирного дома

6.1. За активную общественную деятельность в интересах населения органами местного самоуправления Елабужского муниципального района могут применяться следующие виды поощрений председателям совета многоквартирных домов:

- объявление благодарности;
- награждение почетной грамотой лучшему председателю совета многоквартирного дома;
- ежегодное денежное поощрение председателям совета многоквартирных домов

6.2. Денежное поощрение председателям совета многоквартирных домов осуществляется за счет средств резервного фонда Исполнительного

комитета Елабужского муниципального района, исходя из количества квартир в жилом доме по формуле:

$$\Sigma \text{поощ.} = \Sigma \text{уст.} \cdot K,$$

где $\Sigma \text{уст.}$ - установленный размер поощрения согласно таблице № 1.

Таблица №1

$\Sigma \text{уст., руб.}$	Количество квартир в МКД
250	До 10
300	От 11 до 50
350	От 51 до 100
400	От 101 до 150
450	От 151 до 200
500	От 201 до 250
550	От 251 до 300
600	От 301 до 350
650	От 351 до 400

K - коэффициент оценки качества деятельности председателя совета многоквартирного дома согласно формуле:

$$K = K-1 + K-2 + K-3 + K-4 + K-5$$

Где: **K-1** – коэффициент, учитывающий деятельность председателя совета многоквартирного дома по сбору оплаты жителей за коммунальные услуги согласно таблице №2

Таблица №2

K1	при сборе
0,4	100%
0,2	Менее 100%
0	Менее 80%

не учитывая неплательщиков коммунальных услуг, задолженность которых составляет свыше 5000 руб.

K-2- коэффициент, учитывающий деятельность председателя совета многоквартирного дома по привлечению населения к сохранности жилого фонда согласно таблице №3

$$K2 = K2.1 + K2.2 + K2.3$$

K-3- коэффициент, учитывающий деятельность председателя совета многоквартирного дома по участию в контроле за работой подрядных организаций согласно таблице №3;

К-4-коэффициент, учитывающий деятельность председателя совета многоквартирного дома по энергоресурсосбережению согласно таблице №3;

К-5- коэффициент, учитывающий деятельность председателя совета многоквартирного дома по взаимодействию с правоохранительными органами согласно таблице №3.

Таблица №3
Критерии оценки общественной деятельности председателя совета многоквартирного дома

№ п/п	Критерии оценки	Максимальный коэффициент К	% приходящейся от суммы поощрения
1	Содействие жилищно-коммунальным организациям по своевременному внесению жильцами платы за оказанные услуги и в выполнении работ по ликвидации задолженности	К1=0,4	40
2.	Участие и привлечение населения в выполнение мероприятий по сохранности жилого дома и повышения ответственности жильцов за соблюдение Правил пользования жилыми помещениями, за содержание подъездов, подвалов и придомовой территории	К2.1.=0,1	10
3.	Проведение субботников по уборке, озеленению закрепленных территорий и различных конкурсов с участием жителей	К2.2.=0,1	10
4.	Принятие предложений от жителей по улучшению работ ремонтных и эксплуатационных организаций, доведения их до сведения руководителей служб ЖКХ для принятия мер	К.2.3.=0,1	10
5	Участие в контроле и оценке работ подрядных организаций, обслуживающих жилищный фонд, качества и объёмов выполненных работ и предоставленных услуг. Участие в ежегодных комиссионных	К3=0,1	10

	осмотрах и обследованиях технического состояния жилого дома, в работах по подготовке жилых домов к эксплуатации в сезонные периоды.		
6	Участие и привлечение населения в мероприятия, направленные на энергоресурсосбережение в жилом доме. Участие в работах по снятию показаний приборов учета потребленных энергоресурсов в жилом доме.	K4=0,1	10
7	Содействие правоохранительным органам в принятии мер административного и общественного воздействия в отношении нанимателей и собственников жилья, нарушающих правила пользования жилыми помещениями, подъездами, подвалами, лифтами и т.д.	K5=0,1	10
	Итого:	1	100

6.3. Денежное поощрение председателям совета многоквартирных домов осуществляется ежегодно в соответствии с установленными настоящим разделом критериями оценки осуществления деятельности председателя многоквартирного дома