

«ДЕПАРТАМЕНТ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
И СТРОИТЕЛЬСТВА
ЕЛАБУЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА»



«АЛАБУГА МУНИЦИПАЛЬ
РАЙОНЫНЫҢ ТОРАК
КОММУНАЛЬ ХУЖАЛЫГЫ ҺӘМ
ТӨЗЕЛЭШ ДЕПАРТАМЕНТЫ»

423602, г. Елабуга, пр. Мира, 24 «А»
тел./факс. (85557) 3-04-57

423602, Алабуга шәһәре, Тынычлык пр. 24 «А»
тел./факс. (85557) 3-04-57

E-mail: planeta208@mail.ru

№ 716-2/14

«03» июня 2014г.

ПРИКАЗ

Об утверждении Положения о Советах многоквартирных домов Елабужского муниципального района

В соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации и в целях поддержки инициативы жителей г. Елабуга и Елабужского муниципального района, создавших Советы многоквартирных домов, улучшения условий содержания жилищного фонда, повышения качества жилищно-коммунальных услуг, а также защиты законных прав и интересов жителей г. Елабуга и Елабужского муниципального района

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение о Советах многоквартирных домов г. Елабуга и Елабужского муниципального района (приложение).
2. Рекомендовать управляющим компаниям заключить Соглашение с Председателями Советов многоквартирных домов о взаимодействии при организации управления многоквартирными домами.
3. Главному бухгалтеру МУП «Департамент ЖКХ и С ЕМР» Гайфуллиной Нэле Геннадьевне предоставлять в Исполнительный комитет Елабужского муниципального района смету для финансирования мероприятий по поощрению председателей Советов многоквартирных домов в соответствии с Положением о Советах многоквартирных домов г. Елабуга и Елабужского муниципального района, за счет средств местного бюджета к профессиональному празднику «День работников жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения».
4. Рекомендовать Управляющим компаниям ежемесячно составлять отчет по работе председателей Совета МКД согласно критериев оценки работы.
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя директора МУП «Департамент ЖКХ и С ЕМР» Михайлову Ольгу Васильевну.

Директор



В.Н. Филиппов

**Положение
о Советах многоквартирных домов
г. Елабуга и Елабужского муниципального района**

**1. Основные понятия и принципы деятельности
совета многоквартирного дома**

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

2. В настоящем Положении:

- совет многоквартирного дома - выборный орган собственников помещений в многоквартирном доме, созданный для организации управления 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.

2. Порядок образования и структура совета многоквартирного дома

2.1. Совет многоквартирного дома создается в многоквартирном доме (далее - МКД), имеющем более четырех квартир, в случае:

- если в МКД не создано товарищество собственников жилья;
- МКД 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 МКД избирается общим собранием собственников помещений в МКД (далее – собственники помещений в МКД).

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 МКД.

2.5. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено объявление в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений. В нем указываются дата, время и место проведения общего собрания, адрес МКД, 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 МКД, утверждение регламента проведения общего собрания производятся большинством голосов общего собрания по представлению инициатора проведения общего собрания и/или участников общего собрания.

2.7. Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном МКД или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентам 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 данного МКД.

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 одного подъездного дома состав членов Совета многоквартирного дома не должен превышать 3 человек.

2.10. Решения общего собрания собственников помещений в МКД 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 МКД, 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 МКД. Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием.

2.11. Секретарь общего собрания ведет протокол общего собрания собственников помещений МКД, в котором указываются: номера квартир, подъездов, адрес МКД, собственники помещений МКД, которые участвуют в общем собрании, количество собственников помещений МКД, 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 МКД 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, указанных в 3.1. настоящего Приложения, Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием.

3. Права и обязанности 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 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 ЖК РФ;

- 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.

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

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 МКД о своей деятельности, связанной с выполнением функций, указанных в пункте 3.1. настоящего Положения, в порядке, установленном общим собранием, а также не реже одного раза в год проводит отчетное собрание собственников помещений МКД либо письменный опрос собственников помещений МКД по вопросам деятельности Совета многоквартирного дома.

3.4. Совет многоквартирного дома ведет регистрационную книгу жалоб и предложений жителей МКД 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.

3.6. 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. 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 в рамках настоящего Положения имеет право давать указания и распоряжения всем членам Совета многоквартирного дома, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

4.3. Председатель Совета многоквартирного дома:

- до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ;

- доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты вышеуказанных переговоров;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления МКД или договоры, указанные или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

- по требованию собственника помещения в МКД представляет копии договора управления МКД и иных договоров, заключенных на основании выданной доверенности;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а так же направляет в Исполнительный комитет Елабужского муниципального района обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в

данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.4. Председатель Совета многоквартирного дома вправе обращаться в Исполком для организации проведения проверки деятельности управляющей организации.

4.5. Председатель Совета многоквартирного дома вправе принимать участие в мероприятиях, проводимых Исполкомом, с правом совещательного голоса по вопросам, затрагивающим интересы собственников помещений МКД.

4.6. Председатель Совета многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном МКД. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, указанных в пункте 4.3. настоящего Положения, председатель Совета многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в МКД.

5. Взаимодействие совета многоквартирного дома и Исполнительного комитета Елабужского муниципального района

5.1. Исполнительный комитет Елабужского муниципального района оказывает Советам многоквартирных домов содействие в проведении информационно-разъяснительной работы среди жителей.

5.2. Исполнительный комитет Елабужского муниципального района обеспечивает консультативную и методическую помощь членам Совета многоквартирного дома.

6. Меры поощрения председателя совета МКД

6.1. За добросовестное отношение к своим функциональным обязанностям и при положительном результате работы, могут применяться следующие меры поощрения председателя Совета МКД:

- объявление благодарности;
- награждение грамотой «Лучший председатель совета МКД»;
- дифференцированные денежные выплаты согласно «Положения о председателе совета МКД».

6.2. Порядок поощрения председателя совета МКД.

Поощрение председателя совета МКД осуществляется за счет средств муниципального бюджета, исходя из количества квартир в жилом доме и критериев оценки их работы по формуле:

$$\sum \text{поощ.} = \sum \text{уст.} * K,$$

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

Таблица №1

Σ 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

К - коэффициент оценки качества работы председателя Совета МКД согласно формуле:

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

Где: **К-1** – коэффициент, учитывающий работу по сбору квартплаты согласно таблице №2

Таблица №2

К1	при сборе
0,4	100%
0,2	Менее 100%
0	Менее 80%

не учитывая неплательщиков квартплаты, задолженность которых свыше 5000 руб.

К-2- коэффициент, учитывающий работу по привлечению населения к сохранности жилого фонда согласно таблице №3

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

К-3- коэффициент, учитывающий работу по участию в контроле за работой подрядных организаций согласно таблице №3;

К-4- коэффициент, учитывающий работу по энергоресурсосбережению согласно таблице №3;

К-5- коэффициент, учитывающий работу по взаимодействию с правоохранительными органами согласно таблице №3.

Таблица №3

Критерии оценки работы председателя совета МКД

№ 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
2.1.	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
2.2.	Проведение субботников по уборке, озеленению закрепленных территорий и различных конкурсов с участием жителей.	К2.2.=0,1	10
2.3.	Принятие заявок и 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
3	Участие в контроле и оценке работ подрядных организаций, обслуживающих жилищный фонд, качества и объёмов выполненных работ и предоставленных услуг. Участие в ежегодных комиссионных осмотрах и обследованиях технического состояния жилого дома,	К3=0,1	10

	в работах по подготовке жилых домов к эксплуатации в сезонные периоды.		
4	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
5	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. Выплата поощрения производится 1 раз в год на профессиональный праздник «День работников жилищно-коммунального хозяйства и бытового обслуживания населения» согласно критериев оценки работ председателей Совета МКД.

6.4. В случае невыполнения определенных критериев оценки работы председателей Совета МКД, сумма поощрения перераспределяется между председателями Совета МКД.