

Положение

о Совете Партнёрства

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **ББЦ** – Балтийский Бизнес-Центр, расположенный по адресу: г. Калининград, Московский проспект, дом № 40.
- **Некоммерческое Партнёрство (НП)** - некоммерческая организация, учреждённая физическими и юридическими лицами для содействия её членам в осуществлении деятельности по управлению зданием ББЦ.
- **Собственники** – законные собственники физические и юридические лица, владеющие помещениями в ББЦ;
- **Совет Партнёрства (СП)** – совет членов НП, постоянно действующий выборный коллегиальный орган управления НП, избираемый и действующий в соответствии с Конституцией, Жилищным кодексом РФ, законодательством Российской Федерации, Уставом Некоммерческого Партнёрства и настоящим положением.
- **ИО** - единоличный исполнительный орган НП, выполняющий текущее руководство деятельностью Партнёрства;

1. Общие положения

1.1. Совет Партнёрства (Совет) создается по решению Общего собрания членов НП и является постоянно действующим выборным коллегиальным органом управления Партнёрством, действующим от имени и в интересах собственников.

1.2. Совет избирается из числа членов НП общим собранием сроком на 1 (один) год.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области, решениями общего собрания НП и настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует, с единоличным исполнительным органом Партнёрства (Директор), осуществляющим управление ББЦ (далее – ИО).

2. Цели создания Совета Партнёрства

Совет Партнёрства создан для реализации следующих целей:

- 2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания НП.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления ББЦ;
- 2.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению ББЦ, содержанию и ремонту общего имущества в ББЦ, а также коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений ББЦ.
- 2.4. Осуществление эффективного взаимодействия собственников с ИО.
- 2.5. Информирование собственников по вопросам, касающимся управления ББЦ.

3. Функции Совета Партнёрства

Совет Партнёрства:

- 3.1. Иницирует, организует и определяет повестку и дату проведение общего собрания НП с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.
- 3.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания НП, инициированного Советом;
- 3.3. Выносит на общее собрание НП в качестве вопросов для обсуждения следующие предложения:
 - о порядке пользования общим имуществом в ББЦ, в том числе земельным участком, на котором расположен ББЦ;
 - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в ББЦ;
 - об утверждении устава и внесении в него изменений и дополнений;
 - об избрании членов Совета;
 - об определении основных и приоритетных направлений деятельности организации;
 - о рассмотрении и утверждении долгосрочных программ и планов деятельности НП;
 - об утверждении финансового плана НП и внесении в него изменений;
 - об утверждении годового отчёта и годового бухгалтерского баланса;
 - по другим вопросам, касающимся ББЦ, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
- 3.4. Представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления ББЦ, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в ББЦ;
- 3.5. Представляет для утверждения общему собранию НП кандидатуры председателя и заместителя Совета Партнёрства;
- 3.6. Представляет для утверждения общему собранию НП кандидатуру Директора НП;

3.7. Представляет предложения по кандидатурам в состав ревизионной комиссии (в количестве 3 (трёх) человек из числа членов НП) для утверждения на общем собрании Партнёрства;

3.8. Разрабатывает планы и программы проведения мероприятий по обеспечению выполнения решений Общего собрания собственников;

3.9. Утверждает образцы печати, эмблемы, вымпела, флаги, удостоверения, грамоты и дипломы НП;

3.10. Разрабатывает предложения по размерам членских и иных взносов;

3.11. Координирует деятельность членов НП, рассматривает спорные вопросы и конфликтные ситуации между ними;

3.12. Осуществляет полномочия по контролю за единоличным исполнительным органом:

- утверждает работы и сметы по ремонту и обслуживанию;
- принимает работы и подписывает акты (комиссия из состава Совета Партнёрства) по ремонту общего имущества ББЦ;
- рассматривает направления использования средств НП, утверждает смету расходов и доходов НП;
- утверждает документы, регламентирующие деятельность НП;
- согласовывает структуру и штатное расписание НП;

3.14. Осуществляет контроль оказания услуг и выполнением работ по управлению ББЦ, содержанию и ремонту общего имущества в ББЦ и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- запрашивает у ИО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием собственников;
- запрашивает у ИО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции инженерных сетей;
- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества ББЦ, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего подписания договоров.
- контролирует обеспечение ИО полноты и сохранности технической документации на ББЦ;
- получает сведения о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителей за коммунальные услуги – ежеквартально или по требованию;
- получает сведения о наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней) — по требованию;
- получает отчет по поступившим деньгам от использования мест общего пользования;
- получает отчет о финансово-хозяйственной деятельности НП.

3.15. Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности нахождения в ББЦ, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

3.16. Информировывает собственников по вопросам:

- проведения общих собраний собственников по инициативе Совета;
- взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в ББЦ;

- своевременности и полноты предоставления ИО информации о деятельности по управлению ББЦ;

3.17. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы ИО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений собственников и выявления проблемных вопросов по управлению ББЦ;

3.18. Оказывает информационную и методическую помощь собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к ББЦ;

3.19. Принимает меры общественного воздействия на собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования ББЦ, санитарно-гигиенические нормы, а также на собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с нахождением в ББЦ, его содержанием и ремонтом;

3.20. Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений собственников и пользователей помещений ББЦ, повышению уровня их социальной ответственности;

3.21. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления ББЦ, общих собраний НП, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на ББЦ;

3.22. Выполняет в интересах собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания НП и настоящему Положению.

4. Председатель Совета Партнёрства

4.1. Председатель Совета Партнерства и Заместитель Председателя Совета Партнерства избираются из числа членов Совета Партнерства на Общем собрании членов Партнерства сроком на 1 (один) год.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчётен общему собранию членов НП.

4.3. Председатель Совета вправе выдвигать свою кандидатуру на пост Председателя Совета на новый срок.

4.4. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

- осуществляет руководство работой Совета;
- прописывает договор с Директором НП;
- распределяет обязанности между членами Совета в рамках собрания Совета;
- определяет повестку и порядок проведения Общего собрания членов НП;
- подписывает решения, принятые Советом и протоколы собраний Совета;
- организует хранение протоколов Общего собрания членов Некоммерческого Партнерства и заседаний Совета.

4.5. Председатель Совета имеет право передать свои полномочия, либо их часть своему заместителю;

4.6. Заместитель Председателя Совета Партнёрства руководит Советом при отсутствии председателя Совета по причине болезни, нахождения в командировки, отпуске и по его (Председателя) просьбе, то есть во всех случаях отсутствия Председателя;

4.7. В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета его функции, в каждом конкретном случае, передаются заместителю председателя Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета

5. Состав и порядок формирования Совета

5.1. Совет Партнерства избирается на общем собрании членов Партнерства путем открытого голосования. Количественный состав Совета Партнерства - не менее 11 и не более 25 членов Партнёрства.

5.2. Собрание Совета считается состоявшимся, если на нем присутствовало не менее 51% членов Совета.

5.3. Первый состав Совета Партнёрства формируется из учредителей Партнёрства и действует до 2 (второго) общего собрания членов Партнёрства. Положение пунктов 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 и 5.8 не распространяется на первый состав Совета.

5.4. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания членов НП. Любой дееспособный член НП имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания НП.

5.5. Кандидатом может быть:

- член НП представитель от этажа, выдвинутый решением собственников этажа, обладающих в совокупности более 50% площади данного этажа ББЦ;
- член НП в совокупности имеющий в собственности помещения в ББЦ общей площадью 350 кв.м. и более;
- член НП представляющий по доверенности интересы собственников помещений ББЦ в совокупности составляющие площадь не менее 350 кв.м..

5.6. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются настоящим Положением.

5.7. Совет действует со дня принятия на общем собрании членов НП решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.8. Совет подлежит переизбранию на общем собрании членов НП каждый год. По истечении одного года с момента избрания Совет информирует членов НП о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания, для избрания нового Совета. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании членов НП.

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

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;

- по решению общего собрания Членов НП;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в ББЦ.

6. Порядок работы Совета

6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в месяц.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета за 5 (пять) рабочих дней до заседания лично либо по телефону. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

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

6.5. Решения Совета, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми членами НП и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием членов НП. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом членов НП.

6.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах здания (в лифтовых холлах на первом этаже у входов в ББЦ). Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.7. Любой член НП может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Решения Совета оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета и секретарём.

7.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний членов НП:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания членов НП;
- листы регистрации вручения бланков решений членов НП для голосования, если проводится общее собрание в форме заочного голосования;
- заполненные членами НП бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;

- схемы распределения долей членов НП в праве общей собственности на общее имущество в ББЦ на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания членов НП;
- доверенности представителей членов НП на право голосования на общем собрании;
- журнал регистрации протоколов общих собраний членов НП;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учёта обращений в Совет Партнёрства;
- переписка по вопросам деятельности Совета и ИО;
- техническая документация ББЦ (при необходимости).

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 членов НП либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные членов НП любым другим образом.

7.3. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления ББЦ и содержания общего имущества в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта ББЦ, по решению общего собрания членов НП. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед членами НП.

8. Взаимодействие Совета с ИО

8.1. Во всех случаях взаимодействия с ИО, 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 общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

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

8.2.1. После обсуждения предложений ИО Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений ИО, выносит их на рассмотрение общего собрания членов НП, или сам принимает решение, если это в его компетенции, либо направляет в адрес ИО мотивированный отказ.

8.2.2. В случае вынесения предложения ИО на обсуждение Общим собранием членов НП, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до ИО в письменном виде под подпись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета.

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

8.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от ИО, какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения общего собрания членов НП.

8.4. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание членов НП по предложению ИО.

9. Взаимоотношения Совета и членов НП

9.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов членов НП.

9.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества ББЦ, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

9.3. 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 случаев, предусмотренных законодательством.

9.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества здания, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде.

10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания членов НП, принятого простым большинством голосов.