

**Положение
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____;

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;

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

УО – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет создается по решению Общего собрания Собственников и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

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

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории.

2.3. 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 и пользователям помещений МКД.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников 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 Собственников, инициированного Советом.

3.3. Выносит предложения на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

3.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД и придомовой территории.

3.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.6. Осуществляет контроль 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:

- запрашивает у УО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей;
- запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;
- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической и иной документации на МКД;
- контролирует выполнение УО полноту ремонтных и восстановительных работ в том числе силами подрядных организаций в МКД;

3.7. Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических и эпидемиологических, противопожарных, экологических и иных нормативов.

3.8. Информировывает Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;

3.9. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

3.10. Самостоятельно или с участием УО принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах и т.д.

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

3.12. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и придомовой территории.

3.13. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников и действует в интересах Собственников без доверенности, при необходимости, настоящее положение совместно с протоколом о назначении председателя совета МКД являются доверенностью.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. От имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД, осуществляет контроль исполнения договора.

4.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;

4.3. Заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в статье 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия.

4.4. Осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывают 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 другие акты, предусмотренные законодательством. Направляет в надзорные органы обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных статьей 162 ЖК РФ.

4.5. Утверждает (после обсуждения Советом) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству придомовой территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывают корректировки и план таких работ.

4.6. Согласовывает (после обсуждения Советом МКД) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование общего имущества МКД.

4.7. Участвует в комиссиях по осмотру МКД, придомовой территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегируют (выдают доверенность) эти

полномочия другому члену Совета или другому компетентному лицу на основании доверенности, участвуют в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

4.8. Согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД.

4.9. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегируют эти полномочия другому члену Совета или другому компетентному лицу, действующему по доверенности.

4.10. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО и другие уполномоченные органы.

4.11. От имени Собственников обращаются в УО, администрацию местного самоуправления, надзорные органы и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

4.12. Подписывает протоколы заседаний Совета.

В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий совета их функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем 2/3 действующих членов Совета.

В случае не избрания (по окончании полномочий) на очередном собрании собственников (по любой причине включая отсутствия кворума) нового председателя Совета многоквартирного дома, полномочия действующего председателя продлеваются на новый срок.

5. Состав и порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников 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 общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее 5 и не более 11; от каждого подъезда при избрании в Совете должно быть, по возможности, не менее одного и не более трех кандидатов. Количество представителей собственников нежилых помещений не может составлять более 10% от общего числа участников совета дома.

5.4. Совет дома возглавляется председателем. Порядок избрания, полномочия и функции председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий. В случае не избрания (по окончании полномочий) на очередном собрании собственников (по любой причине включая отсутствия кворума) нового состава совета многоквартирного дома, совет действующий продолжает исполнять свои обязанности вплоть до избрания нового совета многоквартирного дома.

5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые пять лет. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 2 лет с момента избрания, полномочия Совета автоматически продлеваются на новый срок. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

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

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению общего собрания Собственников;
- 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.

6. Комиссии собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

6.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.

6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии.

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

7. Порядок работы Совета

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

7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три-шесть месяцев.

7.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо размещается на сайте дома или по телефону или электронной почте. 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.

7.4. 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 (с правом перевеса), либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. 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 на сайте дома или любым другим законным способом.

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

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета и секретарем.

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью.

Все документы хранятся у действующего председателя, а по договоренности у других членов Совета МКД. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым образом.

9. Взаимодействие Совета с УО.

9.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества МКД и придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет и/или собрание собственников не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, а также избрать комиссию из числа Собственников для подготовки заключения по полученным предложениям (в этом случае срок продлевается).

После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнений от созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УО, при необходимости выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников, либо принимает решение самостоятельно, либо направляет в адрес УО мотивированный отказ по предложению УО.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом.

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

9.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УО какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие приобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.

9.4. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания Собственников.

9.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УО.

10. Взаимоотношения Совета и Собственников.

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

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

10.3. 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.

10.4. Собственники могут обращаться к членам Совета для составления актов, а также, с заявлениями, предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

11. Выплата вознаграждения председателю, секретарю и членам Совета

11.1. Председатель и члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

11.2. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю и членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о размере вознаграждения принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

12. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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