

ПОЛОЖЕНИЕ «О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА»

1. Термины, определения и сокращения

По тексту настоящего Положения будут использоваться следующие термины, определения и принятые сокращения:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **МКД** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: **Российская Федерация, город Москва, улица Коминтерна, дом 15;**
- **Положение** – настоящее положение о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Коминтерна, дом 15;
- **Собственник** – физическое лицо (совершеннолетний и дееспособный) или юридическое лицо, обладающее правом собственности на жилые и/или нежилые помещения, расположенные в **МКД**, законные представители несовершеннолетних и недееспособных **Собственников;**
- **Подъезд** или **Секция** – группа **Собственников** в **МКД**, собственность которых расположена в одной части здания **МКД** и обладающих единым входом в здание - пространством, через которое жильцы входят в собственные квартиры и осуществляют выход из дома на улицу;
- **Представитель** – физическое лицо, проживающее в **Подъезде/Секции**, и выбранное жильцами Секции в качестве контактного лица для осуществления связи и обмена информацией с **УО, Советом** дома и Представителями других секций;
- **Совет** – **Совет** многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации и Положением;
- **УО** – управляющая организация, осуществляющая управление МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- **ЖКХ** – жилищно-коммунальное хозяйство;
- **ЖКУ** – жилищно-коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электрическая энергия, тепловая энергия, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами;
- **ОДИ** – общедомовое имущество - помещения, не являющиеся частями квартир (не жилых помещений, кладовых, парковочных мест) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты;
- **ОСС** – общее собрание собственников МКД.

2. Общие положения

2.1. Положение о Совете многоквартирного дома (далее – Положение) разработано в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

2.2. Совет многоквартирного дома (Совет) создан по решению Общего собрания Собственников помещений МКД и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

2.3. Совет избирается из числа Собственников, либо лиц, уполномоченных доверенностью на право представления интересов Собственника, общим собранием Собственников помещений МКД.

2.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, решениями общего собрания Собственников помещений МКД и настоящим Положением.

2.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УО), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, с Инспекцией Государственного Жилищного Надзора города Москвы, с Департаментом ЖКХ г. Москвы, правоохранительными органами, и другими органами исполнительной власти г. Москвы.

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

3. Цели создания Совета многоквартирного дома

Совет – коллегиальный орган Собственников в МКД, избранный ими на общем собрании Собственников МКД, создан для реализации следующих целей:

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

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

3.3. 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.

3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО, государственными, региональными органами, и органами местного самоуправления.

3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

4. Функции Совета многоквартирного дома Совет МКД

4.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания Собственников.

4.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом.

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

4.3.1. о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

4.3.2. о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

4.3.3. о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

4.3.4. по вопросам компетенции Совета;

4.3.5. по вопросам компетенции избираемых комиссий;

4.3.6. по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

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

4.5. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании.

4.6. 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:

4.6.1. один раз в месяц запрашивает у УО показания общедомовых приборов учета ресурсов и осуществляет мероприятия по проведению анализа на соответствие им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

4.6.2. один раз в квартал запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

4.6.3. наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

4.6.4. контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;

4.6.5. контролирует размещение (опубликование) информации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

4.6.6. осуществляет проверки исполнения УО обязательств по договору управления с составлением соответствующих актов;

4.6.7. запрашивает у УО документы, предусмотренные действующем законодательством, необходимые для проведения проверки;

4.6.8. направляет акты в УО для рассмотрения и устранения нарушений в установленные сроки;

4.6.9. проводит иные контрольные мероприятия, не противоречащие действующему законодательству РФ.

4.7. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

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

4.9. Информировывает Собственников по вопросам:

4.9.1. проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;

4.9.2. взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

4.9.3. своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД.

4.10. 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.

4.11. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав, обязанностей и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД.

4.12. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно и/или не полностью оплачивающих ЖКУ, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.

4.13. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубki (повреждения) зеленых насаждений на придомовой территории, парковки автотранспорта на газонах.

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

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

4.16. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД.

4.17. Вносит предложения по использованию средств собственников, полученных от использования ОДИ, включая проценты, полученные от размещения денежных средств на расчетном счете, контролирует использование данных средств, в т.ч. согласовывает;

4.18. Осуществляет контроль за проведением ОСС и подсчетом голосов собственников путем сверки данных, вносимых в электронную систему ГИС ЖКХ (или аналогичную) при очном присутствии любого члена Совета дома.

5. Порядок согласования Советом дома договоров по использованию ОДИ и правом распоряжения средствами, полученными от использования общего имущества

5.1. Совет МКД наделяется полномочиями по согласованию:

- а) цены договоров (утверждение, снижение, повышение);
- б) существенных условий договоров об использовании общего имущества (сдачи в аренду) собственников помещений в МКД;
- в) правом распоряжения средствами, полученными от использования общего имущества.
- г) Совет МКД наделяется полномочиями по согласованию договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в следующем порядке:

- претендент на аренду имущества обязан письменно обратиться в адрес управляющей организации, осуществляющей управление, по договору управления, многоквартирным домом. В заявлении должны быть указаны сведения об арендаторе, объект аренды и цели аренды имущества;

- управляющая организация выносит на рассмотрение Совета МКД, направляет письменно в адрес председателя Совета МКД, каждый факт обращения, при поступлении такого запроса от заинтересованного;

- Совет МКД обязан собраться на заседание для рассмотрения факта обращения и для предоставления в адрес управляющей организации оформленного оригинала письменного протокола заседания Совета МКД не позднее 20 (Двадцать) календарных дней с даты получения заявки на аренду имущества. В случае неполучения протокола Совета МКД с решением по заявке, или получение замечаний, договор аренды не заключается;

- управляющая организация письменно извещает претендента на аренду имущества о принятом решении;

- вся корреспонденция направляется почтой заказными письмами, с обязательным присвоением письму номера почтового идентификатора.

5.2. Совет МКД правомочен принимать решения по вопросам п. 5.1, если на заседании Совета МКД присутствует более пятидесяти процентов от общего числа членов Совета МКД. Решения Совета МКД принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании членов Совета МКД. Решения, принятые Советом МКД, оформляются протоколом заседания Совета МКД и подписываются председателем Совета МКД, секретарем заседания Совета МКД.

5.3. К протоколу прилагаются все документы, рассмотренные собранием Совета МКД.

5.4. Оригинал протокола заседания Совета МКД по вопросам п. 5.1 передается в УО в течение 20 рабочих дней после проведения заседания совета МКД, под роспись, для исполнения УО.

5.5 Разрабатывает, согласовывает и утверждает Регламент использования подземного паркинга МКД.

6. Порядок работы Совета многоквартирного дома

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 три месяца.

6.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты размещается на информационных стендах многоквартирного дома и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников, не менее чем за 3 дня до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

6.4. Допускается проведение собраний Совета дома в формате онлайн с обязательным ведением видео и аудиозаписи собрания.

6.5. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 50% действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов принятие решения по данному вопросу откладывается.

6.6. 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 информационных стендах многоквартирного дома и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников.

6.7. 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 иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.8. Любой Собственник МКД может присутствовать на заседании Совета при наличии технической возможности без права голоса.

7. Организация делопроизводства Совета многоквартирного дома

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

7.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников (в случае если на общем собрании Собственников не принято иное решение о хранении документов по общим собраниям Собственников помещений):

7.2.1. листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания Собственников помещений в МКД;

7.2.2. листы регистрации вручения бланков листов голосования Собственников помещений в МКД (в случае проведения общего собрания в очно-заочной форме и форме заочного голосования);

7.2.3. заполненные Собственниками бланки голосований для очно-заочной и заочной форм принятия решений;

7.2.4. схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;

7.2.5. протоколы решений общего собрания Собственников;

7.2.6. доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;

7.2.7. журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;

7.2.8. первый экземпляр положения о Совете, заверенный Председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;

7.2.9. протоколы заседаний Совета;

7.2.10. журнал регистрации протоколов заседаний Совета;

7.2.11. доверенности, выданные Председателю Совета Собственниками;

7.2.12. договоры управления МКД и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК

РФ,

7.2.13. заключенные на основании доверенностей, выданных Собственниками;

7.2.14. акты, подписанные Председателем Совета или другими лицами по выданной Председателем доверенности или по решению Совета;

7.2.15. книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;

7.2.16. переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;

7.2.17. техническая документация на МКД (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 Собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом.

8. Взаимодействие Совета многоквартирного дома и Собственников

8.1. Совет и его Председатель в своей деятельности должны руководствоваться только интересами Собственников.

8.2. Совет и его Председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общедомового имущества – ОДИ в МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг.

8.3. 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 обязательств, предусмотренных законодательством.

8.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, 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. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

9. Взаимодействие Совета многоквартирного дома и УО – Управляющей организации

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 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.

9.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам и предложениям к Председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа Собственников для подготовки заключения по полученным предложениям. После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнения, созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), представляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников, либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников. В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 3 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома. 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. УО представляет по запросу Совета, в течение 5 дней, разъяснения, информацию, документы, необходимые для реализации, возложенных на Совет функций.

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

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

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

10. Комиссии Собственников

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

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

10.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников, УО или органов местного самоуправления.

10.4. 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.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете многоквартирного дома

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