

Положение о Совете многоквартирного дома.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома) создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет дома создан для привлечения собственников помещений данного многоквартирного дома (далее – собственников помещений) к вопросам управления данным домом.

1.3. В состав Совета входят собственники помещений МКД.

1.4. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, настоящим Положением.

1.5. Совет дома взаимодействует с собственниками помещений, юридическим лицом, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (далее – управляющая организация), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Московской области.

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

1.7. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

1.8. Настоящее Положение принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома большинством голосов, от общего голосов собственников, принимающих участие в собрании.

2. Порядок формирования Совета дома

2.1. Решение о создании Совета дома принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании.

2.2. Кандидаты в Совет дома выбираются из числа собственников помещений МКД, путем выдвижения своих кандидатур вносятся инициатором общего собрания собственников в протокол. Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвинуть в члены Совета дома свою кандидатуру.

Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.3. Срок полномочий Совета дома составляет 3 года и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.4. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома до окончания срока полномочий или переизбрания на общем собрании собственников помещений. В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья Совет дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья. В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей полномочия Совета дома могут быть досрочно прекращены общим собранием собственников помещений.

2.5. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются:

- решением общего собрания собственников помещений;
- на основании личного заявления члена Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.6. При отсутствии обоснованных возражений, заявленных собственниками помещений не позднее, чем за 10 (десять) дней до окончания срока полномочий действующего Совета дома, срок действия данных полномочий может быть пролонгирован на 3 (три) года.

О возражениях против пролонгации срока полномочий действующего Совета дома собственник помещения заявляет в форме уведомления о проведении Общего собрания собственников с повесткой, включающей вопрос о прекращении полномочий действующего Совета дома и перечень кандидатов в новый состав Совета дома, направленного в адрес собственников помещений и размещенного в местах информирования.

3. Полномочия Совета

Совет дома:

3.1. Иницирует проведение общего собрания собственников помещений с вынесением на него вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

3.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.3. Совет дома принимает решения:

- об использовании общего имущества собственников помещений, нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- о заключении договоров на использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования Интернет провайдеров) на условиях, согласованных с Советом дома;

3.4. Выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам избираемых комиссий собственников помещений;
- по вопросам компетенции Совета дома;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.5. Представляет собственникам помещений предложения по вопросам:

- планирования управления данным домом;
- организации управления данным домом;
- содержания и ремонта общего имущества.

3.6. Представляет собственникам помещений свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения указанных проектов договоров на общих собраниях). В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанные заключения представляются Советом дома совместно с такой комиссией.

3.7. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ:

- по управлению многоквартирным домом;
- по содержанию и ремонту общего имущества. Осуществляет контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

Указанный контроль осуществляется путем:

- а) регулярного запроса у Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;
- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);
- в) участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- г) участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- е) составления актов о нарушении условий договора управления;
- ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей организации на обращения собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;

з) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

и) выявления фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

3.8. Запрашивает у управляющей организации и проводит сверку показаний общедомовых приборов учета ресурсов, проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием собственников помещений.

3.9. Запрашивает у управляющей организации отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей.

3.10. Обеспечивает контроль над принимаемыми мерами по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

3.11. Готовит для рассмотрения на общем собрании собственников помещений заключения в отношении предложений и условий использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома, в том числе для размещения оборудования и рекламных конструкций.

3.12. Контролирует принимаемые управляющей организацией меры по обеспечению сохранности технической документации на МКД.

3.13. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений МКД отчет о проделанной работе.

3.14. 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.

3.15. Информировует собственников помещений по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений по инициативе Совета дома;
- взаимодействия с собственниками помещений и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления управляющей организацией информации о деятельности по управлению МКД.

3.16. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы управляющей организации, Совета дома и другим вопросам в рамках установленных полномочий.

3.17. Обобщает предложения собственников (пользователей) помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

- 3.18. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.
- 3.19. Принимает участие в формировании комиссий, создаваемых по решению общего собрания собственников помещений.
- 3.20. Принимает решение об избрании комиссии собственников помещений в МКД.
- 3.21. Организует участие собственников помещений в мероприятиях, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории.
- 3.22. Контролирует хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний собственников помещений, деятельности Совета дома, а при необходимости – технической документации на МКД в местах хранения, установленных общим собранием собственников помещений.
- 3.23. Выполняет в интересах собственников помещений иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ и региона, решениям общего собрания собственников помещений и настоящему Положению.

4. Председатель Совета дома

- 4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений.
- 4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений.
- 4.3. Председатель Совета дома:
- 4.3.1. До принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ.
- 4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений результаты указанных в п.п. 4.3.1. переговоров.
- 4.3.3. Заключает договор управления многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в силу ч. 4 ст. 158 ГК РФ,,- По договору управления многоквартирным домом, в силу ч. 5 ст. 46, ч. 1, 4 ст. 162 ЖК РФ, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.
- 4.3.4. Контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг

и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания об избрании и в объеме, предусмотренном данным Положением.

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.

4.3.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по управлению домом, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.7. Выступает от имени собственников помещений при организации перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, и заключает такие договоры, в случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.8. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, на основании решения Общего собрания, а при возникновении необходимости - на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

4.3.7. Согласовывает дефектные ведомости, сметы, планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласовывает корректировки таких работ.

4.3.8. Заключает договоры пользования общим имуществом, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

4.3.9. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

4.3.10. Участвует в составлении и подписании акта технического обследования и паспорта многоквартирного дома.

4.3.11. Информировывает управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию Московской области, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

4.3.12. Обращается в органы местного самоуправления, Государственную жилищную инспекцию Московской области, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

4.3.13. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

4.5. В случае прекращения полномочий Председателя Совета до момента прекращения полномочий совета, его функции передаются одному из членов Совета дома по

документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

5. Организация работы Совета дома

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в год. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

5.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону: - о плановом заседании – не менее чем за 5 дней до назначенной даты; - о внеплановом заседании – не менее чем за 1 день до назначенной даты.

5.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим (при его участии в заседании), иначе данный вопрос выносится на голосование на следующем заседании Совета дома.

5.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, носят обязательный характер для всех Собственников. В случае несогласия с решением Совета дома председатель или любой из членов Совета дома может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом собственников помещений путем размещения информации на стенде в холле первого этажа или любым другим законным способом.

5.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещениях данного дома, доступных для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.6. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

5.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, должны быть заблаговременно, согласованы со всеми членами совета дома и доведены до собственников.

При возмещении затрат Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе, либо на годовом общем собрании собственников помещений.

5.8. Сбор денежных средств на вознаграждение и текущую деятельность Совета дома данным положением не предусмотрен.

5.9. При открытии счета для накопления денежных средств на имя Председателя Совета, для выполнения работ по ремонту общедомового имущества, отчет о поступлениях производится не реже чем раз в квартал.

6. Организация делопроизводства

6.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

6.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят:

- контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;
- список членов Совета дома;
- аутентичные экземпляры протоколов решений общего собрания собственников помещений -(подлинники);
- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на осуществление полномочий, не предусмотренных настоящим Положением, либо на осуществление полномочий, в отношении которых предусмотрено нотариальное удостоверение (ст. 185.1 ГК РФ), а при непосредственном управлении многоквартирным домом – доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ);
- договоры, заключенные Председателем Совета на основании решения общего собрания собственников и настоящего Положения, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ.
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета дома собственниками помещений на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- акты, перечисленные в разделе 4 настоящего Положения;
- протоколы заседаний Совета дома;
- аутентичные экземпляры документов подтверждающих уведомление собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений и направления бланков решений собственникам помещений;
- копии заполненных бланков решений собственников;
- подлинники доверенностей представителей собственников помещений на право голосования от имени таких собственников на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

6.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома. Председатель и члены Совета дома не вправе передавать третьим лицам имеющиеся в распоряжении Совета дома документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, а также разглашать указанные сведения.

7. Комиссии собственников помещений

7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений.

7.2. Комиссии собственников являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Решения комиссий собственников носят рекомендательный характер.

7.3. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению Совета дома.

7.4. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

8. Взаимоотношения с собственниками помещений

8.1 Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.

8.2. Совет дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества данного дома, а также качества предоставления коммунальных услуг.

8.3. Собственники помещений могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

8.4. Совет дома и его председатель предоставляют собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений, принятых Советом дома.

8.5. Председатель и члены Совета дома информируют собственников жилья в доме, о своих контактных данных: номер телефона, электронная почта.

8.6. Для улучшения взаимодействия с собственниками помещений, а также для донесения информации о деятельности Совета дома, вопросов, выносимых на обсуждение, контактных данных членов Совета дома, другой информации, касаемо управления и содержания МКД, в доме на 1-м этаже размещается информационная доска от Совета дома.

9. Взаимодействие с управляющей организацией

9.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений.

9.2. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются Регламентом взаимодействия между управляющей

организацией и Советом дома, утвержденного общим собранием собственников помещений.

10.Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.