

Утвержден
Решением общего собрания
собственников помещений
«_____» _____ 2020.

**Положение
о Совете многоквартирного дома
расположенного по адресу:
г. Королёв МО,**

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 помещений – 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 дома – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО – организация, осуществляющая управление МКД и (или) выполняющая работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и является субъектом общественного жилищного контроля.
- 1.2. Совет дома создается для участия собственников помещений данного многоквартирного дома в управлении данным домом.
- 1.3. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, жилищным законодательством, настоящим Положением.
- 1.4. Совет дома взаимодействует с собственниками помещений, юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (далее – управляющая организация), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Московской области.
- 1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.
- 1.6. Совет дома может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.
- 1.7. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

2. Порядок формирования Совета дома

- 2.1. Решение о создании Совета дома принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.
 - 2.2. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.
 - 2.3. Список кандидатов в Совет дома составляется инициатором общего собрания собственников помещений (инициативной группой).
- Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета дома свою кандидатуру. Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.4. Количественный состав Совета дома утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, но должен быть не менее 3 (трех) человек.

2.5. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

2.6. Срок полномочий Совета дома утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, но должен быть не менее 1 (одного) года.

2.7. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые 2 (два) года. Не менее чем за месяц до истечения 2 (двух) лет с момента избрания, Совет дома информирует Собственников помещений о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников помещений для избрания нового состава Совета дома. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета дома на нем не будет избран, полномочия действующего Совета дома продлеваются на тот же срок.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников помещений.

2.8. При принятии на общем собрании Собственников помещений решения о создании товарищества собственников жилья, Совет дома действует до избрания правления и регистрации товарищества собственников жилья.

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

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета дома;
- по решению общего собрания Собственников помещений;
- по решению Совета дома, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

3. Полномочия Совета дома

Совет дома:

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

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

- о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета дома;
- по вопросам избираемых комиссий собственников помещений;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.3. Представляет собственникам помещений предложения по вопросам:

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

3.4. 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.

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

- по управлению многоквартирным домом;
- по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.
- 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) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 10 дней с даты обращения 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 (услуг), в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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, в иные органы (организации);

и) подписания актов выполненных работ (оказанных услуг);

к) выявления фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;

л) составления актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

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

3.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

3.8. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

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

3.10. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы управляющей организации, подготовки плана работы Совета дома, учета замечаний, предложений Собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом;

3.11. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам помещений по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.12. Принимает меры общественного воздействия на Собственников помещений, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников помещений, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.13. Самостоятельно или с участием управляющей организации принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников помещений или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах, на тротуарах или на пешеходных зонах;

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

3.15. Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

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

3.17. Выполняет в интересах Собственников помещений иные функции, не противоречащие действующему законодательству, 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 переговоров, указанных в п.п. 4.3.1 настоящего Положения.

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, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

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 доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

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 РФ.

4.3.6. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

4.3.7. Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы ему для решения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

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 об использовании общего имущества многоквартирного дома, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в случае определения его соответствующим уполномоченным лицом.

4.3.9. Контролирует расходование Управляющей организацией средств, поступающих в оплату за пользование общим имуществом или за аренду общего имущества Собственников

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

4.3.11. Участвует в составлении и подписании актов, в том числе сезонного осмотра общего имущества МКД, паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.3.12. Участвует в комиссиях по приемке МКД после проведения капитального ремонта.

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

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

4.3.15. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

4.3.16. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД

4.4.1. В отсутствие председателя Совета дома по уважительной причине (отпуск, нахождение в стационарном лечебном учреждении, служебная командировка и т.д.) его функции выполняет член Совета дома, определенный на заседании Совета дома.

4.4.2. В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий Совета дома его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

5. Организация работы Совета дома

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже 1 раз в квартал. 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.

5.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений и могут быть отменены только другим решением Совета дома или общим собранием собственников помещений.

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 сайте дома 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 помещении данного дома, доступном 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, могут возмещаться по решению общего собрания собственников помещений. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании собственников помещений.

5.8. Членам Совета дома, в том числе председателю Совета дома, может выплачиваться вознаграждение. Соответствующее решение принимается общим собранием собственников помещений, должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

6. Организация делопроизводства

6.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, место хранения документации утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

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

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо объявления, вывешиваемые на информационных досках в подъездах с указанием даты их размещения и подписания любым членом Совета МКД;

- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного, очно-заочного голосования);

- контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;

- список членов Совета дома;
- протоколы (с приложениями) и решения общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;
- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договора управления многоквартирным домом

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 управления многоквартирным домом, заключенные на основании доверенностей, выданных председателю Совета дома собственниками помещений

при непосредственном управлении многоквартирным домом – договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ, заключенные на основании доверенностей, выданных председателю Совета дома собственниками помещений;

- 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;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
- доверенности, выданные председателю Совета дома Собственниками помещений
- акты, подписанные председателем Совета дома или другими лицами по его доверенности или по решению Совета дома;
- книга учёта обращений в Совет дома жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости).

6.3. Председатель и члены Совета дома не вправе передавать кому бы то ни было 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 доме избираются по решению общего собрания собственников помещений или 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 собственников 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 и стоимости предоставления коммунальных услуг.

8.3. Обращения собственников помещений в адрес Совета дома могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

8.4. Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений 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. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от управляющей организации какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.

9.3. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения управляющей организации до сведения Совета Дома и созывает Совет Дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации, Совет может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений управляющей организации Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения управляющей организации на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до управляющей организации 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 управляющей организации на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющей организации письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9.4. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом (приложением к указанному договору).

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

10. Взаимоотношения Совета Дома и Собственников помещений.

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

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

10.3. Совет дома и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

10.4. Собственники помещений могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета дома. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета дома и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников помещений. При этом председатель Совета дома обязан предоставить инициатору общего собрания реестр собственников помещений для организации общего собрания собственников (при наличии).

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома

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