

Утверждено
решением общего собрания собственников
многоквартирного дома по адресу:
ул. Чистова, дом 16, корп. 6
(Протокол № _____
от «__» _____ 2022г.

Положение о Совете многоквартирного дома (проект)

1 . Общие положения

1.1 Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от «_____» 2021г. № _____), расположенном по адресу: город _____ (далее Многоквартирный дом - МКД), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

1.2 Совет избирается из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3 Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

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

1.5 Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее - управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом муниципального образования, префектурой административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.

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

1.7 Деятельность Совета и Председателя Совета не оплачивается.

1.8 Общее собрание собственников МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения председателю и членам совета дома в размере и на условиях, установленных решением общего собрания собственников помещений.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1 Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2 Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

2.3 Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3. Полномочия Совета

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Инициирование проведения ОСС с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

3.2. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников (ОСС) помещений в Многоквартирном доме.

3.3. Вынесение на общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- о порядке пользования общим имуществом в Многоквартирном доме;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в Многоквартирном доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.4. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.5. Совет дома имеет право согласовывать условия договоров на предоставление услуг по обслуживанию МКД.

3.6. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в Многоквартирном доме).

3.7. В случае избрания в Многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.8. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

3.9. Представление на утверждение годового общего собрания собственников

помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.10. Принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если ОСС наделило Совет таким полномочием в соответствии с п.4.2ч.2 ст.44 ЖК РФ;

3.11. Утверждает порядок расходования средств по статье “Текущий ремонт и накопления”, в случае если ОСС наделило Совет таким полномочием;

3.12. Представляет интересы собственников помещений по вопросу согласования и утверждения Технического задания по Услуге «Охрана жилого комплекса».

3.13. Председатель Совета МКД участвует от имени собственников помещений в согласовании Актов выполненных работ с субподрядными организациями, заключившими договоры с Управляющей организацией (УО), выбранной на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в части качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД.

3.14. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

- проведения информационных собраний с собственниками помещений; взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;

3.15. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

- оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;

- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

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

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

3.18. Председатель Совета МКД:

- обладает правом подписи актов приемки выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам на правах общих с Председателем Совета МКД, либо не согласования указанных актов, что оформляется путем вынесения замечаний по объемам и качеству, указания на дефекты, которые обязательны для устранения УО - в согласованные с Советом дома сроки;

- осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, 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

непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

- участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

- от имени Собственников обращается в УК, Администрацию городского поселения Жуковский и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

Совет взаимодействует с УО, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, органами местного самоуправления, правоохранительными органами, Государственной жилищной инспекцией г. Москвы, другими органами исполнительной власти г. Москвы.

4. Порядок формирования Совета

4.1 Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. 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.

4.2 Совет состоит из Председателя и членов Совета. Количество членов Совета определяется ОСС помещений.

4.3 Совет действует с даты принятия решения об избрании Совета на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.

4.4 Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений

Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, то полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

4.5 Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

4.6 Досрочное прекращение полномочий членов Совета или Председателя:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета или в адрес Совета;

- 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;

- по решению ОСС;

- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

5. Комиссии собственников помещений

5.1 Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

5.3 Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

6. Организация делопроизводства Совета

6.1 Решения Совета дома оформляются протоколом, составленным с соблюдением требований законодательства, который подписывается членами Совета или Председателем.

6.3 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.

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

8. Порядок работы Совета

8.1 Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя, но не реже, чем один раз в три месяца.

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

8.3 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 любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на информационных досках в подъездах дома, с согласия УК или любым другим законным способом.

8.4 Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц (в доме), то его необходимо разместить на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и, дома). Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

8.5 Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права

решающего голоса и при наличии технической возможности

8.6 Члены Совета 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.

8.7 Совет и его Председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета.

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