

**Утверждено**  
решением общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу:  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_\_\_

## **Положение о Совете многоквартирного дома**

### **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: Домодедовская ул., д.27;
- 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 МКД, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Домодедовская ул., д.27, в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ.

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в МКД. Порядок выдвижения кандидатов в члены Совета определяется собственниками самостоятельно.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким МКД.

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 УО, осуществляющей управление МКД, 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.

### **2. Цели создания Совета**

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД.

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

2.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД 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. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложений:

– о порядке пользования общим имуществом в МКД;

– 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 собственников помещений в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в МКД;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

3.3. Представление собственникам помещений в МКД предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в МКД). В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.5. Запрос у УО и проверка показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проведение анализа соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием собственников.

3.6. Запрос у УО отчетов, актов технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей.

3.7. Наблюдение за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

3.8. Согласование условий использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций, аренды нежилых помещений для последующего утверждения этих условий общим собранием собственников и заключения договоров с арендаторами.

3.9. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, 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.

3.10. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчета о проделанной работе (в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом).

3.11. Ведение информационной работы с собственниками помещений в МКД в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в МКД, 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 МКД;
- своевременного предоставления (обновления) УО (при её наличии) информации о деятельности по управлению МКД.

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

- оценки качества работы УО с целью совершенствования договорных отношений;
- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

#### **4. Председатель Совета**

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в МКД.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

По решению общего собрания собственников МКД Председателю Совета может выплачивается вознаграждение за осуществление его работы (согласно п.8.1. ст.161.1 ЖК РФ и ФЗ №176 от 29.06.2015). Условия и порядок выплаты вознаграждения, порядок определения и установления размера вознаграждения, порядок отчетности УО о начислении этих средств устанавливаются на общем собрании собственников помещений МКД. Источником финансирования деятельности Председателя определить денежные средства, которые образованы в результате сдачи в аренду части общего имущества МКД.

В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета, либо член Совета, которому Председатель делегировал эти полномочия:

4.1. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты:

- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.2. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ с целью проведения проверки деятельности УО, предусмотренной ч.1.1 ст.165 ЖК РФ.

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

4.4. Направляет информацию в управу района и префектуру административного округа города Москвы, иные органы исполнительной власти города Москвы об избрании Совета в МКД.

4.5. Обращается в управу района, префектуру административного округа, другие органы исполнительной власти города Москвы, а также УО, управляющую МКД и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

## **5. Порядок формирования Совета**

5.1. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет в случае:

- если в данном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- при этом в данном доме более чем четыре квартиры.

5.2. Члены Совета и его Председатель избираются на общем собрании собственников помещений в МКД.

5.3. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД с учётом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

5.3.1. Заместитель Председателя и секретарь Совета избираются из членов Совета решением заседания Совета дома простым большинством голосов.

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

5.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые пять лет.

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в МКД 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;
- 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 помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 6.2. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению общего собрания собственников помещений в МКД или по решению Совета.
- 6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению МКД, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.
- 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. Организация делопроизводства Совета**

- 7.1. Совет может созываться по инициативе любого из членов Совета на внеочередное заседание. Периодичность и дата проведения очередных заседаний Совета определяется Председателем Совета. При этом на заседании Совета должно присутствовать не менее 50% численного состава Совета.
- 7.2. О готовящемся заседании Совета должны быть заблаговременно (не позднее 1 суток до заседания) уведомлены все члены Совета.
- 7.3. Результаты заседания Совета оформляются в виде протокола, который должен содержать Решения Совета. Кроме того, протокол заседания Совета может отражать мнения членов Совета по существу рассматриваемых вопросов, а в случае рассмотрения Советом копий, подписанных Председателем Совета актов о приемке оказанных услуг (и иных документов), заключений (рекомендаций) Комиссий и (или) ответственных по направлениям работы Совета, протокол в обязательном порядке должен содержать такие заключения (рекомендации), копии актов (и иных документов).
- 7.4. На заседаниях Совета дома решения принимаются простым большинством голосов членов Совета дома, присутствующих на заседании Совета, при этом каждый член Совета имеет один голос и обладает равными с другими членами Совета дома правами.
- 7.5. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.
- 7.6. Решение Совета доводится до сведения собственников помещений МКД (посредством размещения Решения Совета на информационных стендах в подъездах дома), а также, в случае необходимости, до сведения УО (посредством доставки заказным письмом с уведомлением о вручении, либо посредством доставки нарочным), в течение 3 рабочих дней с момента принятия.
- 7.7. Решение Совета вступает в законную силу через 2 дня после доведения до собственников помещений МКД и (или) УО.
- 7.8. Решение Совета может быть отменено на общем собрании собственников помещений МКД, либо иным законным способом.
- 7.9. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в МКД 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 дома или любым другим законным способом.
- 7.10. В случае отсутствия Председателя Совета на одном из заседаний Совета его полномочия на данном заседании возлагаются на заместителя Председателя Совета.
- 7.11. Секретарь Совета ведет протокол заседания Совета. В случае отсутствия секретаря Совета на одном из заседаний Совета, его полномочия на данном заседании возлагаются на одного из членов Совета. Секретарь Совета подписывает вместе с Председателем Совета протокол заседания Совета
- 7.12. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;
- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;
- схемы распределения долей собственников помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания собственников помещений в МКД о выборе Совета и его членов, способа управления МКД, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;
- доверенности представителей собственников помещений в МКД на право голосования на общем собрании таких собственников;
- положение о Совете;
- протоколы заседаний Совета;
- доверенности, выданные Председателю Совета и членам Совета собственниками помещений в МКД;
- договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД;
- акты, перечисленные в п.4.1. настоящего Положения;
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета собственниками помещений в МКД на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- обращения в Совет жителей и собственников МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД.

7.12. 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 МКД либо документы, содержащие такие сведения, без письменного разрешения собственников.

## **8. Взаимодействие Совета с УО**

8.1. Во всех случаях взаимодействия с Управляющей организацией, Совет действует исключительно в интересах большинства собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и решениями общего собрания собственников помещений на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации является безусловным приоритетом.

8.2. Члены Совета и Председатель Совета не имеют права получать от УО (и иных обслуживающих организаций) какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения большинства собственников на общем собрании собственников помещений МКД.

8.3. Иные аспекты взаимодействия Совета и Председателя Совета с УО регулируются договором управления МКД.

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

## **9. Взаимоотношения Совета и собственников помещений в МКД**

9.1. Совет и его Председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов большинства собственников.

9.2. Совет 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.

9.3. Совет и его Председатель не несут обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

9.4. 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.

9.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных собственников.

#### **10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

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