

Положение о Совете многоквартирного дома

Положение регламентирует правовой статус Совета дома. Совет дома создается для взаимодействия собственников помещений с управляющей компанией, управой района, префектурой Юго-Восточного административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.

Термины и сокращения.

В Положении будут использоваться следующие сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Совет дома – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

Общие положения

- 1.1. Высшим органом управления многоквартирным домом является ОСС.
- 1.2. Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).
- 1.3. Совет дома является исполнительным органом ОСС.
- 1.4. Совет дома создается в соответствии с требованиями ЖК РФ и осуществляет свою работу на основании Протокола ОСС.
- 1.5. В своей деятельности Совет дома руководствуется Конституцией РФ, ЖК РФ, действующим законодательством РФ, нормативными актами Москвы, настоящим Положением.
- 1.6. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.7. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.
- 1.8. Инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Порядок формирования и работы Совета дома

- 1.9. Решение о создании Совета дома принимается на ОСС большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в ОСС.
- 1.10. Список кандидатов в Совет дома составляется инициатором ОСС, инициативной группой МКД.
- 1.11. В Совет дома могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).
- 1.12. В состав Совета дома входит 7 человек. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением ОСС.
- 1.13. Срок полномочий Совета дома составляет пять лет.
- 1.14. Члены Совета дома избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов участвующих в ОСС.
- 1.15. Председатель Совета дома избирается на том же ОСС из числа членов Совета дома.
- 1.16. В случае ненадлежащего исполнения членами Совета дома своих обязанностей их полномочия могут быть досрочно прекращены ОСС.
- 1.17. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются решением ОСС на основании личного заявления, в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Полномочия Совета дома

1.18. Обеспечивает выполнение решений ОСС.

1.19. Выносит на ОСС в качестве вопросов для обсуждения предложения: - о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен 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 МКД и порядке предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий собственников помещений;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

1.20. Представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на ОСС.

1.21. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом дома совместно с такой комиссией.

1.22. Осуществляет контроль за:

- оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД;
- по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в доме.

1.23. Указанный контроль осуществляется путем:

- а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 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 в МКД, 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 УК на обращения собственников помещений в МКД 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) подписания актов выполненных работ и оказанных услуг УК;
- к) выявления фактов не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

1.24. Представляет на утверждение годового ОСС в МКД отчет о проделанной работе.

1.25. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения ОСС.

1.26. Ведет среди собственников 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 МКД.

1.27. Обобщает предложения собственников помещений по улучшению работы УК, и доводит их до сведения УК с целью принятия необходимых мер.

1.28. Совет дома вправе: Запрашивать от УК общие сведения об управляющей организации. Запрашивать от УК сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества. Запрашивать от УК сведения о стоимости работ и услуг содержанию и ремонту общего имущества. Запрашивать от УК сведения о ценах на коммунальные ресурсы.

1.29. Запрашивать от УК сведения о наличии долгов, образовавшихся в результате не платежей собственников жилья.

- 1.30. Запрашивать от УК иную информацию/документы, предусмотренные Договором управления, в том числе о стоимости дополнительных услуг.
- 1.31. Осуществлять контроль выполнения условий договора управления и качества предоставляемых услуг.
- 1.32. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ.
- 1.33. Подписывать акты о нарушениях нормативов качества или нарушения периодичности оказания услуг по жилищно-коммунальным услугам.
- 1.34. Направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч.2. ст.162 ЖК РФ.
- 1.35. Инициировать проведение собрания собственников помещения многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома.
- 1.36. Участвовать в комиссии по привлечению подрядных организаций для проведения капитального ремонта общего имущества МКД, оказания услуг 4 собственникам МКД (охрана/клининг и т.п.), разработки проектной документации, осуществления технического надзора.
- 1.37. Участвовать в осуществлении контроля за ходом проведения работ при осуществлении текущего и капитального ремонта.
- 1.38. Участвовать в открытии объекта и работе комиссии по приемке законченного капитальным ремонтом МКД.
- 1.39. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников (коллегиальные совещательные органы управления МКД). Они избираются по решению ОСС или по решению Совета дома.
- 1.40. Совет дома и председатель Совета дома в своей деятельности не должны руководствоваться интересами, отличными от интересов собственников помещений.
- 1.41. Во всех случаях взаимодействия с УК Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества.
- 1.42. Члены Совета и председатель Совета дома не имеют права получать от УК выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.
- 1.43. 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.
- 1.44. Совет дома и председатель Совета дома должны предоставлять собственникам помещений разъяснения по принимаемым Советом дома решениям.

Председатель Совета дома

- 1.45. Председатель Совета дома избирается из числа членов Совета дома на ОСС.
- 1.46. Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен ОСС.
- 1.47. Председатель Совета дома: До принятия ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а затем доводит до сведения ОСС результаты переговоров.
- 1.48. Заключает договор управления МКД на условиях, указанных в решении ОСС.
- 1.49. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и обязанности все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю Совета дома полномочия на общем собрании собственников.
- 1.50. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- 1.51. Подписывает:
- акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
 - акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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

1.53. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в МКД по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

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

1.55. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества в МКД.

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

1.57. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

1.58. В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий его функции передаются одному из членов Совета дома по документально оформленному решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

Организация работы Совета дома

1.59. Совет дома действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя его полномочия выполняет заместитель, выбираемый членами Совета дома МКД.

1.60. Решения Совета дома принимаются на заседаниях Совета дома и оформляются протоколом.

1.61. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета дома.

1.62. Место и время заседания Совета дома, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета дома и сообщается другим членам Совета дома любым доступным способом не менее чем за 5 календарных дней до заседания. Если заседание в силу чрезвычайных обстоятельств необходимо провести немедленно, допускается отступление от этого срока.

1.63. В случае если от УК поступили предложения (вопросы), которые необходимо рассмотреть на заседании, оно инициируется самим председателем в том же порядке.

1.64. Руководит заседанием председатель Совета дома. Совет дома правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 2/3 от общего числа действующих членов Совета дома. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством от общего числа действующих членов Совета дома.

1.65. Предложенная инициатором заседания повестка дня может быть изменена только в случае, если на заседании присутствуют все члены Совета дома, и они согласны на изменение перечня рассматриваемых вопросов.

1.66. Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем в свободной форме, с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается всеми членами Совета дома, принявшими участие в заседании. При наличии замечаний к заседанию, протоколу член Совета дома вправе письменно изложить их в протоколе при его подписании. Примерная форма протокола приведена в приложении №1 к Положению.

1.67. На заседании Совета дома могут быть приглашены иные заинтересованные лица, в том числе собственники помещений, представители УК, арендаторы общего имущества и т.д.

1.68. Решения Совета дома доводятся председателем Совета дома до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах, включая общедоступные информационные каналы в Глобальной сети Интернет. Решения Совета дома по предложениям (вопросам) от УК также направляются Председателем в УК.

1.69. Решения Совета дома могут быть изменены или отменены другим решением Совета дома или решением ОСС.

1.70. Протоколы заседаний, переписка Совета дома с иными лицами и другие документы, связанные с деятельностью Совета дома, хранятся у председателя Совета дома, если другое место не определено решением Совета дома. Все члены Совета дома могут знакомиться с этими документами.

1.71. При переизбрании Совета дома документы передаются под расписку вновь избранному председателю в течение 5 календарных дней с момента доведения решения ОСС до сведения собственников.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме

1.72. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений.

1.73. Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников помещений, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

Организация делопроизводства

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

- Положение о Совете дома, заверенное председателем и секретарем счетной комиссии ОСС;
- список членов Совета дома;
- схемы распределения долей собственников помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения ОСС;
- протоколы решений ОСС о создании Совета дома, избрании его членов и председателя Совета дома, способа управления МКД, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;
- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений в МКД;
- договоры управления МКД, заключенные председателем Совета дома;
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета дома собственниками помещений в МКД на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- протоколы заседаний Совета дома;
- уведомления о проведении ОСС и решений собственников помещений в МКД;
- доверенности представителей собственников помещений в МКД на право голосования на ОСС;
- книга учета обращений в Совет дома собственников помещений в МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома.

1.75. Документы, указанные в пункте 1.66 настоящего Положения, передаются вновь избранному председателю Совета дома в течение трех рабочих дней с даты избрания нового председателя Совета дома.

1.76. 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 в МКД, а также разглашать указанные сведения.

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома

1.77. Положение о Совете дома вступает в силу с момента его утверждения на ОСС, и может быть изменено или признано утратившим силу по решению ОСС.

1.78. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения ОСС, принятого в соответствии с ЖК РФ.

ПРОТОКОЛ № ____

заседания совета многоквартирного дома по адресу:

____.____.202__

Место заседания: _____

Дата и время заседания: _____

Заседание созвано по инициативе _____, кв. _____

На заседании присутствовали члены совета:

ФИО, кв.

На заседании отсутствовали члены совета:

ФИО, кв., причины отсутствия (если известны)

Всего участвовали ____ человек из ____ членов совета МКД.

Совет дома правомочен принимать решения.

Председатель заседания: _____

ФИО председателя совета дома или другого члена совета

Приглашенные лица:

ФИО, цель участия

Повестка дня:

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...

Эти вопросы были обсуждены членами совета дома, и по ним приняты решения:

ИТОГО			
--------------	--	--	--

РЕШИЛИ:

6. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

Место хранения протокола – у председателя совета МКД в кв. _____.

Приложения к протоколу (при наличии):

1. _____
2. _____
3. _____

Председатель заседания _____ (_____) _____.
 (подпись) расшифровка (дата)

Секретарь заседания _____ (_____) _____.
 (подпись) расшифровка (дата)

Подписи остальных участников заседания:

ФИО	Наличие замечаний, их содержание	подпись	дата