

Утверждено

решением общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: город Москва, улица Митинская, д.28, корп.2 от « ____ » _____ 2020 г.

Положение о Совете многоквартирного дома (проект)

1 . Общие положения

1.1 Совет многоквартирного дома (далее - Совет), создан по решению общего собрания собственников (далее - ОСС) помещений в МКД (протокол от « ____ » _____ 2020 г. № _____), расположенном по адресу: город Москва, улица Митинская, дом 28, корпус 2 (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 МКД.

1.3 Совет не может быть избран применительно к нескольким МКД.

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

1.5 Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее - УО), 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 ОСС 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 ОСС 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 Инициирование проведения ОСС с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

3.2 Обеспечение выполнения решений ОСС помещений в МКД.

3.3 Вынесение на ОСС 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 Жилищному кодексу Российской Федерации.

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

3.5 Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на ОСС (до рассмотрения проектов договоров на ОСС в МКД).

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

3.6 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.

3.7 Совет дома вправе предлагать альтернативных подрядчиков по выполнению работ по обслуживанию МКД, а УО обязуется рассматривать данные предложения.

3.8 Представление на утверждение годового ОСС помещений в МКД отчета о проделанной работе.

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

3.10 Участвовать от имени собственников помещений в согласовании Актов выполненных работ с субподрядными организациями, заключившими договоры с УО, выбранной на ОСС помещений в МКД, в том числе в части качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД.

3.11 Ведение информационной работы с собственниками помещений в МКД в порядке, предусмотренном ОСС помещений в МКД, по вопросам:

- проведения ОСС 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.

3.13 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.

3.14 Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям ОСС и настоящему Положению. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.15 На основании решения Совета по каждому акту приемки выполненных работ, члены Совета обладают 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 и Подрядчиком в согласованные с Советом дома сроки.

3.16 Совместно с УО принимать участие в составлении договоров и распределении доходов от установки и эксплуатации рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества собственников, утверждать размеры платы за пользование этим имуществом.

3.17 Совет совместно с УО имеет право вносить изменения в правила пользования придомовой территории и содержания ОДИ.

3.18. 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 Собственники помещений в МКД на ОСС 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.

4.2 Члены Совета и его председатель избираются на ОСС помещений в МКД.

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

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

4.5 Совет подлежит переизбранию на ОСС помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением ОСС помещений.

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

4.6 Совет может быть досрочно переизбран на ОСС помещений в МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

4.7 В случае принятия на ОСС помещений в МКД решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

4.8 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 МКД, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

5.2 Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению ОСС помещений в МКД или по решению Совета.

5.3 Если иное не установлено решением ОСС 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. Организация делопроизводства Совета

6.1 Решения Совета дома оформляются протоколом, который подписывается членами Совета и председателем..

6.2 Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью у действующих членов Совета либо по адресу хранения протоколов, решений, материалов и иных документов ОСС помещений МКД определяемому ОСС помещений МКД.

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете МКД осуществляется на основании решения ОСС помещений в МКД.

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 ОСС. В случае несогласия с решением Совета любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение, а Совет обязан проинформировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте (УО, дома) или любым другим законным способом.

8.4 Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то его необходимо разместить на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и/или на сайте (УО, 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 МКД, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников

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.