

Утверждено
решением общего собрания
собственников
помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу:
г. Москва, 1-й Котляковский пер.,
д. 2а, корп.1
от «__» _____ 2022 г.

Положение о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОСС) (протокол от «__» _____ 2022 г. № ____), расположенном по адресу: город Москва, 1-й Котляковский пер., д.2а, корп.1 (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 (далее – Собственники).

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, решениями ОСС, а также настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – Управляющая организация, 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. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета может быть принято на ОСС в размере и на условиях, установленных решением ОСС, как за счет целевого сбора, так и за счет части прибыли с коммерческого использования общего имущества МКД.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

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

2.2. 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 и иных услуг Собственникам и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

2.3. Представление интересов Собственников перед всеми государственными и муниципальными органами и организациями, в коммерческих и некоммерческих организациях, перед индивидуальными предпринимателями и физическими лицами.

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. Вынесение на ОСС 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 и иных 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.

3.3. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, 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 Многоквартирном доме).

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

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

3.6. Направление рекомендаций Управляющей организации по управлению МКД, в том числе по порядку расходования средств на Содержание и Ремонт.

3.7. Заключение с Управляющей организацией на условиях по усмотрению Совета соглашения о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом от имени и в интересах всех собственников МКД.

3.8. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.9. Представление интересов собственников помещений по вопросу согласования и утверждения Технического задания по дополнительным услугам.

3.10. Участие от имени собственников помещений в согласовании технического задания на выполнение работ/оказания услуг в части управления многоквартирным домом.

3.11. Участие от имени собственников помещений в части контроля за оказанием работ и услуг по управлению многоквартирным домом, выполнении иных работ и оказании иных услуг.

3.12. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

- проведения ОСС, проводимых по инициативе Совета;
- проведения информационных собраний с собственниками помещений;
- взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;
- своевременного предоставления (обновления) УО информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.13. 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.

3.14. Принимать меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы. Совет вправе ограничить (запретить) пользование общим имуществом МКД отдельным Собственникам, грубо нарушающим правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, в случае если возможность такого запрета прямо предусмотрена Правилами пользования таким имуществом, утвержденным ОСС. Указанное решение по ограничению принимается не менее чем 2/3 голосов членов Совета.

3.15. Выполнение в интересах Собственников иных функций, не противоречащих 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.

3.16. Члены Совета обладают правом подписи актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.17. Совместно с УО принимать участие в составлении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждать размеры платы за пользование этим имуществом.

3.18. Совет совместно с УО имеет право вносить изменения в правила пользования придомовой территории и содержания Общедомового имущества, если соответствующие правила не приняты решением ОСС.

4. Порядок формирования Совета

4.1. Собственники на своем 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;

4.2. Члены Совета и его председатель избираются на ОСС.

4.3. Совет состоит из Председателя и членов Совета. Количество членов Совета определяется решением ОСС об избрании Совета.

4.4. Совет действует с даты принятия решения об избрании Совета на ОСС до его переизбрания.

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

Если по какой-то причине ОСС не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, Совет продолжает действовать до момента своего переизбрания, если иное не установлено настоящим Положением.

4.6. Совет может быть досрочно переизбран на ОСС в любой момент, вне зависимости от причин такого переизбрания.

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

4.8. Досрочное прекращение полномочий отдельных 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;

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

В случае прекращения полномочий Председателя Совета, а также в случае его длительного (более месяца) отсутствия, его полномочия временно исполняет член Совета, избранный Советом простым большинством голосов. Полномочия временного Председателя Совета действуют до момента избрания нового Председателя Совета на ближайшем ОСС, либо до момента возвращения действующего Председателя Совета.

В случае, если в Совете остается менее пяти членов, включая Председателя Совета, полномочия Совета автоматически прекращаются.

В случае, если количество членов Совета в результате прекращения полномочий отдельных членов Совета станет четным, голос Председателя Совета при равенстве голосов признается решающим.

4.9. Каждый Собственник вправе предложить свою кандидатуру в члены Совета (Председателя Совета). Избранными считаются члены Совета (Председатель Совета), набравшие большинство голосов по решению ОСС.

5. Комиссии собственников помещений

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

5.2 Комиссии Собственников избираются по решению ОСС или по решению Совета.

5.3 Если иное не установлено решением ОСС, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, исключительно в соответствии с позицией 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 всеми членами Совета, принявшими участие в заседании и Председателем.

6.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью у действующего члена Совета (согласие соответствующего члена Совета обязательно), определенного решением Совета, либо по адресу хранения протоколов, решений, материалов и иных документов ОСС, определяемому ОСС.

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.

6.4. Финансовое обеспечение деятельности Совета (канцелярские, почтовые, транспортные и иные расходы, а также целевые взносы) осуществляется за счет добровольных взносов Собственников. Учет поступлений и расходов ведется членом Совета, определенным решением Совета (согласие соответствующего члена Совета обязательно).

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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

8. Порядок работы Совета

8.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя. О дате проведения и форме заседания Совета Председатель обязан

уведомить всех членов Совета способом, определенным Советом, не менее чем за 5 (пять) дней.

Заседания Совета могут проводиться в очной, заочной или смешанной формах. При заочной форме заседания учитываются голоса членов Совета, полученные Председателем не позднее даты проведения заседания путем заполнения и направления Председателю Совета скан-образов опросных листов для голосования или путем направления письма с авторизованной электронной почты с отражением позиции по голосованию.

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, если иное не установлено настоящим Положением, либо действующим законодательством РФ

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 и информировать об этом Собственников путем размещения информации любым из способов, определенным п. 8.4 настоящего Положения.

8.4. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно в обязательном порядке подлежит размещению на информационном стенде дома в лифтовом холле на первом этаже, а также на электронном ресурсе (сайт, группа в WhatsApp, Telegram или ином), сведения о котором должны быть размещены на информационном стенде дома в лифтовом холле на первом этаже.

Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме путем вручения под роспись, либо почтовым отправлением на адрес квартиры в данном доме.

8.5. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса только с согласия Председателя Совета.

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 и иных услуг. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении:

- имущества собственников,
- заключенных Управляющей организацией договоров,
- надлежащего/ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей по управлению многоквартирным домом, выполнению работ и оказанию услуг.

8.7. Совет и его Председатель обязаны 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 путем направления сообщения по адресу e-mail Совета, сведения о котором должны быть размещены на информационном стенде дома в лифтовом холле на первом этаже. Члены Совета и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.