

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

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 « _____ » 2020 г. № _____), расположенном по адресу: город Москва, улица Митинская, д.28, корп. 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 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 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.

3.6 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. Контроль за оказание услуг осуществляться в том числе и путем согласования условий договоров на предоставление услуг по обслуживанию МКД. В случае существенных разногласий между советом дома и

управляющей организацией по данному вопросу, вопрос может быть вынесен на общее собрание собственников помещений в МКД. Существенными разногласия считаются те, которые приняты большинством Совета дома.

3.7 Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

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

3.9 Участвовать от имени собственников помещений в согласовании форм подрядных договоров, заключаемых Управляющей организацией, выбранной на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.10 Участвовать 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.

3.11 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;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.12 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.

3.13 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 общего собрания Собственников и настоящему Положению. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.15 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 на установку и эксплуатацию 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 территорией 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 Многоквартирном доме 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.

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

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 Многоквартирном доме до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.

4.5 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.

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

4.7 В случае принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме 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 Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

5.2 Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или по решению Совета.

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.

6.2 Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью у действующих членов Совета либо по адресу хранения протоколов, решений, материалов и иных документов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома определяемому Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

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 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 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 многоквартирного дома, 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.