

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **МКД** – многоквартирный дом, расположенный по адресу;
- **Собственники** – 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 ЖК РФ;
- **УК** – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

- 1.1. Совет создаётся по решению Общего собрания собственников помещений МКД и является органом, действующим от имени и в интересах Собственников.
- 1.2. Члены Совета, включая Председателя, избираются из числа Собственников общим собранием Собственников.
- 1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

2. Цели создания Совета

- 2.1. Обеспечение исполнения Собственниками и УК решений общего собрания Собственников.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам, связанным с управлением МКД, содействие УК в вопросах управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 2.3. Осуществление контроля объёма, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.
- 2.4. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

- 3.1. ежегодно представляет Собственникам предложения по вопросам управления МКД, содержания и ремонта имущества в МКД, в том числе, но не ограничиваясь:
 - о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
 - о планировании и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - проекты договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД, и связанных с предоставлением коммунальных услуг;
 - по вопросам компетенции Совета;
 - по вопросам компетенции избираемых Собственниками комиссий;
 - по иным вопросам, касающимся управления МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
- 3.2. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на собрании.
- 3.3. осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:
 - участвует в составлении актов проверки качества коммунальных услуг/поставляемого коммунального ресурса;
 - контролирует исполнение Собственниками и нанимателями мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.
- 3.4. ежегодно представляет общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.

- 3.5. участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;
- 3.6. информирует Собственников по вопросам:
- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
 - взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД.
- 3.7. проводит опросы с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом;
- 3.8. принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно вносящих плату по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;
- 3.9. самостоятельно или с участием УК принимает меры к фиксированию и предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;
- 3.10. совместно с УК организует проведение субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.11. обеспечивает бессрочное хранение документов, касающихся деятельности Совета.
- 3.12. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.
- 3.13. принимает решения о текущем ремонте (в том числе утверждает планы, сроки) общего имущества в многоквартирном доме с учётом предложений УК, согласовывает с УК такие решения.

4. Председатель Совета

- 4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчётен общему собранию Собственников.
- 4.2. В рамках осуществления своих полномочий избранный председатель Совета:
- 4.2.1. от имени Собственников и в их интересах без отдельной доверенности ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;
- 4.2.2. доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;
- 4.2.3. на основании решения Собственников помещений о наделении соответствующим полномочием, оформленного протоколом общего собрания Собственников, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома своим решением соответствующие полномочия.
- 4.2.4. осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- 4.2.5. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- 4.2.6. утверждает (после обсуждения Советом и согласования с УК) проект плана работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки плана работ;
- 4.2.7. лично участвует в комиссиях при проведении осмотров общего имущества МКД, в том числе прилегающей территории, коммуникаций, иного общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;
- 4.2.8. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ, установления виновных лиц;
- 4.2.9. от имени Собственников обращается в УК, во все органы власти и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;
- 4.2.10. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.
- 4.3. С момента прекращения полномочий председателя Совета ввиду личного самоотвода, прекращения права собственности на помещение в МКД, смерти и т.д., вплоть до переизбрания общим собранием Собственников иной кандидатуры, функции председателя Совета в каждом конкретном случае передаются одному из членов совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.
- 4.4. акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества могут быть подписаны любым из членов Совета, если не имеется действующего Председателя Совета.

5. Состав и порядок формирования Совета

- 5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.
- 5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников по результатам собраний Собственников каждого из подъездов и самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты начала проведения общего собрания Собственников.
- 5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее трех и не более семи.
- 5.4. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.
- 5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.
- 5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания иного состава Совета. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, установленных ЖК РФ и настоящим Положением, Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.
- 5.7. В случае принятия на общем собрании Собственников 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 и в УК;
 - по решению общего собрания Собственников;
 - 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.
- 5.9. Любой член Совета может быть уполномочен решением общего собрания собственников на представление интересов собственников при проведении общих собраний с правом принятия

решений по вопросам повестки дня, с правом голосования на собрании и подписания протоколов общих собраний, договоров, утверждённых общим собранием, и иными правами.

6. Порядок работы Совета

- 6.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.
- 6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.
- 6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты публикуется в группе дома не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.
- 6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов. Решения принимаются путём голосования. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим.
- 6.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только 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 сайте дома или любым другим законным способом.
- 6.6. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета (с правом совещательного голоса, но без права решающего голоса) при наличии технической возможности такого присутствия.

7. Организация делопроизводства Совета

- 7.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.
- 7.2. Совет осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:
 - доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
 - журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;
 - экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
 - протоколы заседаний Совета;
 - журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
 - доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
 - книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
 - переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- 7.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета и передаются вновь избранному председателю по соответствующему акту.

8. Взаимодействие Совета с УК

- 8.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на выгодных для Собственников условиях.
- 8.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям. После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников.
- 8.3. В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УК в

- письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.
- 8.4.** В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.
- 8.5.** Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.
- 8.6.** Если Совет наделен полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества, УК представляет Совету предложение о проведении текущего ремонта (далее – Заявка) (приложение №1 к настоящему Положению).
- 8.7.** Заявка представляется любому из членов Совета:
- лично под роспись (с указанием даты получения, расшифровки подписи);
 - ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения принадлежащего ему помещения в данном МКД, при этом датой предоставления заявки является дата передачи письма в почтовую службу;
 - в его личный кабинет в ГИС ЖКХ.
- 8.8.** Получивший заявку член Совета обязан уведомить об этом остальных членов Совета и согласовать с ними дату и время заседания Совета для рассмотрения заявки в течение ____ дней с момента направления.
- 8.9.** При непредставлении Советом УК по истечении указанного срока письменных мотивированных возражений на заявку работы по текущему ремонту считаются согласованными.
- 8.10.** При согласовании Советом работ по текущему ремонту в объеме меньшем, чем указано в заявке, при отсутствии письменных мотивированных возражений, УК:
- не несёт ответственности за возможное причинение убытков собственникам помещений и иным лицам ввиду невыполнения видов и (или) объёмов работ, не согласованных по заявке;
 - вправе потребовать возмещения расходов по исполнению требований Минимального перечня № 290 в части, превышающей стоимость согласованного Советом объёма работ по текущему ремонту.
- 8.11.** Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания собственников.

9. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

- 9.1.** Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого простым большинством голосов.

Предложение о проведении текущего ремонта общего имущества МКД

Управляющая организация в лице _____ направляет в адрес совета МКД / члена совета МКД настоящее предложение и необходимости проведение текущего / капитального ремонта общего имущества МКД.

№ п/п	Наименование работы	Единица измерения	Объем необходимых работ	Стоимость единицы работ	Общая стоимость работ
Итого:					

Представитель управляющей организации:

_____ (ФИО) _____ (Подпись)

Работы согласованы советом дома в полном объеме / не в полном объеме:

(ФИО члена совета дома)	(Подпись члена совета дома)
(ФИО члена совета дома)	(Подпись члена совета дома)
(ФИО члена совета дома)	(Подпись члена совета дома)
(ФИО члена совета дома)	(Подпись члена совета дома)
(ФИО члена совета дома)	(Подпись члена совета дома)

Дата согласования / не согласования работ _____ 202__ года.

Возражение совета дома в части предлагаемых к выполнению работ _____
