

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу:
г.Москва, Воробьевское ш., д.4 (протокол
№ _____ от _____._____.202_ г.)

ПОЛОЖЕНИЕ
о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г.Москва, Воробьевское ш., д.4

Положение регламентирует правовой статус совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, государственными органами и органами местного самоуправления.

1. Термины и сокращения.

В Положении будут использоваться следующие термины и сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

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

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г.Москва, Воробьевское ш., д.4;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

2. Членство в Совете МКД.

В Совет МКД могут входить только собственники помещений МКД (физические лица и/или юридические лица в лице своих представителей).

Количество членов Совета МКД составляет 5 (пять) человек.

Срок полномочий Совета МКД составляет 2 (два) года.

Члены Совета, избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников помещений. Председатель Совета избирается на том же ОСС из числа членов Совета.

При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз.

В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия действующего Совета продлеваются на тот же срок.

Совет МКД действует до переизбрания на ОСС или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

При прекращении права собственности на помещение или отказе кого-либо из действующих членов Совета быть членами Совета новый член Совета доизбирается на ближайшем ОСС.

3. Полномочия Совета МКД.

1) обеспечивает выполнение решений ОСС;

2) выносит на ОСС предложения:

- 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 в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг,

- предложения по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД,

- предложения по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ, в том числе предложения по заявкам (вопросам) собственников;

3) представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества;

4) представляет собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по проектам договоров, условия которых предлагаются к утверждению на ОСС;

5) контролирует оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в МКД и пользователям таких помещений;

6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о своей работе;

7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если ОСС наделило Совет таким полномочием в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

8) ведет среди собственников (пользователей) помещений в МКД информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных действующим законодательством Российской Федерации и г.Москвы, связанных с жизнедеятельностью МКД;

9) обобщает предложения собственников (пользователей) помещений в МКД по улучшению работы УК, и доводит их до сведения УК с целью принятия необходимых мер;

10) оказывает информационную и методическую помощь собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

11) осуществляет контроль за формированием размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых УК, и их соответствием нормативно-законодательным актам;

12) контроль за оказанием услуг и/или выполнением работ осуществляется путем:

- a. получения от ответственных лиц УК информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;
- b. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);
- c. участия в осмотрах общего имущества МКД, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- d. участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- e. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- f. составления актов о нарушении условий договора управления;
- g. инициирования созыва ОСС, в том числе для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию УК на обращения собственников с уведомлением УК о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);
- h. 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;
- i. выявления фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

Члены Совета МКД при необходимости участвуют в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или квартирного приборов учета.

Член Совета МКД участвует в подписании акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в случае отказа потребителя от подписания такого акта.

Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.

Совет при взаимодействии с УК вправе оказывать ей помощь в работе с должниками за жилищно-коммунальные услуги, а также в обеспечении надлежащего содержания общего имущества, в т.ч. в пресечении случаев его незаконного использования.

При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

4. Полномочия председателя Совета МКД.

1) до принятия на ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно его условий;

2) доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;

3) заключает от имени всех собственников помещений в МКД на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД;

4) контролирует выполнение УК своих обязательств оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по договору управления, в том числе: ежеквартально подписывает представленные УК акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

5) участвует при необходимости совместно с уполномоченными сотрудниками УК в осмотрах общего имущества МКД, в том числе при подготовке МКД к сезонной эксплуатации, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту и подписания соответствующих актов, а также в приемке работ в отношении общего имущества МКД;

6) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления;

7) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, включая на основании решения общего собрания собственников помещений о наделении председателя Совета дома соответствующими полномочиями, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, при этом имеет право на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег;

8) принимает решения по вопросам, переданным для решения председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

9) при необходимости участвует в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета;

10) подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета Дома;

11) принимает решения о порядке и условиях совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, сохранности принадлежащего им общего имущества;

12) принимает решения о порядке и условиях выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;

13) принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы;

14) принимает решения о создании согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов;

15) подписывает акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя коммунальных услуг в случаях, указанных в п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

5. Работа Совета МКД.

Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета МКД или прекращения его полномочий его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета МКД по документально оформленному решению Совета, принятому не менее чем половиной действующих членов Совета МКД (без учета голоса лица, которому предлагается передать функции председателя Совета МКД).

Заседания Совета МКД могут проводиться в очной, или заочной, или очно-заочной форме, в том числе с использованием видеоконференц-связи.

Решения Совета принимаются на заседаниях Совета и оформляются протоколом. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета.

Место и время заседания Совета, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета и сообщается другим членам Совета любым доступным способом не менее чем за 3 (три) календарных дня до заседания. Если заседание в силу чрезвычайных обстоятельств необходимо провести немедленно, допускается отступление от этого срока.

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

Руководит заседанием председатель Совета. Совет правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 2/3 от общего числа действующих членов Совета. Решения принимаются открытым голосованием и/или путем заполнения и подписания письменных бюллетеней простым большинством от общего числа действующих членов Совета.

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.

Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем (из лиц, присутствующих на заседании) в свободной форме, с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в

заседании. В случае проведения заседания Совета в заочной или очно-заочной форме и принятия решений по вопросам повестки дня Совета МКД путем заполнения и подписания членами Совета письменных бюллетеней, протокол заседания подписывается председателем Совета МКД и выбранным на таком заседании секретарем.

В случае проведения голосования путем заполнения и подписания членами Совета письменных бюллетеней, подписанные членами Совета бюллетени направляются председателю Совета МКД не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты проведения заседания Совета или направления членам Совета материалов к заседанию Совета (в случае проведения заседания Совета в заочной форме), если иной срок не определен решением членов Совета МКД в отношении данного заседания.

При наличии замечаний к порядку проведения заседания и/или к протоколу член Совета вправе письменно изложить их в протоколе или бюллетене для голосования при его подписании.

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

Решения Совета могут доводиться до сведения собственников председателем Совета путем вывешивания сообщений в общедоступных местах или путем направления собственнику/кам на электронную почту по их запросу, а также направляются в УК, если вопросы (предложения) Совета касаются УК.

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

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

При переизбрании Совета документы передаются под расписку вновь избранному председателю в течение 5 (пяти) календарных дней с момента принятия собственниками на ОСС решения об избрании нового Совета.

6. Вознаграждение членам Совета и финансовое обеспечение его деятельности.

Решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД принимается на ОСС. В решении указываются условия и порядок выплаты вознаграждения, порядок определения его размера.

При наличии расходов, связанных с выполнением Советом своих полномочий, Совет вправе вынести на ОСС вопрос о возмещении расходов, в том числе за счет дохода от использования общего имущества. Решение ОСС о возмещении таких расходов должно содержать порядок возмещения, сумму, источник средств, порядок контроля за расходованием.

7. Отчетность и ответственность членов Совета.

При проведении годового ОСС в повестку дня собрания включается вопрос об утверждении отчета Совета МКД. Отчет составляется в произвольной форме и должен содержать следующие сведения:

- о проведенных заседаниях Совета МКД, включая даты заседаний;
- о проведенных ОСС, проведенных по инициативе Совета МКД;
- о мероприятиях по обеспечению контроля за исполнением УК договора управления, в том числе 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;
- о мероприятиях по обеспечению контроля за исполнением УК поручений Совета МКД;

- о выявленных Советом фактах нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- о контроле за работой УК с дебиторской задолженностью за содержание помещений и коммунальные услуги;

- о состоянии лицевого счета, открытого для аккумулирования и учета поступающих денежных средств от использования общего имущества МКД;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в УК при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- о расходах Совета, связанных с выполнением Советом своих полномочий, их возмещении (в случае принятия такого решения на ОСС) с подтверждением целевого использования полученных средств.

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС. В решении ОСС должно быть указано, в чем заключается и чем подтверждается ненадлежащее исполнение обязанностей. Совет при проведении собрания по такому вопросу вправе в любое время до оформления результатов голосования представить письменные возражения, которые доводятся до собственников любым образом по усмотрению Совета, а также прикладываются к протоколу ОСС.

8. Действие Положения о Совете МКД.

Данное Положение о Совете МКД вступает в силу с момента принятия собственниками решения ОСС об утверждении данного Положения и может быть изменено или признано утратившим силу по решению нового ОСС.

Вопросы взаимодействия УК и Совета могут также содержаться в условиях договора управления МКД, которые в случае расхождения с Положением, считаются приоритетными по отношению к Положению до окончания срока действия договора управления.