

Утверждено

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(протокол от ____ 2021 г. № ____)

Положение

о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Вавилова д. 69А

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом;
- ОСС – общее собрание собственников;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные 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 со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УК – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «__» _____ 2021 г. № __), расположенном по адресу: город Москва, ул. Вавилова, д. 69А, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в МКД.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москва, настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует с УК, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом муниципального образования, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москва, другими органами исполнительной власти города Москва.

1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

- 2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.
- 2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

2.3. Осуществление контроля объема, 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. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

2.6. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

3. Функции Совета

Для реализации целей создания Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- 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;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам компетенции избираемых комиссий;

- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

3.2. Представляет Собственникам предложения по вопросам энергоэффективности, планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.3 Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.4. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, 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:

- запрашивает у УК, в порядке, установленном действующим законодательством, отчет о показаниях общедомовых приборов учета ресурсов, организует работы по снятию показаний индивидуальных приборов учета в квартирах проживающих в МКД, для последующей проверки соответствия начисляемых собственникам платежей показаниям общедомовых приборов учета;

- контролирует эффективность и достаточность принятых мер по обеспечению и поддержанию сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- участвует в разработке и согласовывает условия использования сторонними организациями конструкций дома, ограждений для размещения оборудования, рекламных

конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

- контролирует обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД;

- проводит работу по согласованию плана работ на общем имуществе МКД за отчетный период;

- принимает от представителя УК отчет о выполненных работах по договору управления за отчетный период (год);

- получают от УК отчетность о выполненных работах: акты о ежемесячно выполняемых работах по содержанию общего имущества, акты приемки выполненных работ по текущему и, в случае проведения силами УК, капитальному ремонту общего имущества.

3.5. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

3.6. 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;

3.7. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы;

3.8. Утверждает и актуализирует схемы размещения объектов благоустройства, решение об установке которых принято на общем собрании Собственников.

3.9. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

4. Председатель Совета

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

4.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

- от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

- доводит до сведения Собственников результаты переговоров относительно условий договора управления МКД;

- осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки 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;

- на основании доверенности, выданной Собственниками, может выступать в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- утверждает (после обсуждения Советом) план работ по содержанию текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, управлению многоквартирным домом;
- согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом;
- совместно с УО определяет функционал охраны дома;
- участвует в комиссиях, в том числе сезонных, по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании актов осмотров, технического состояния МКД;
- от имени Собственников обращается в УК, орган местного самоуправления, другие органы исполнительной власти города и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;
- подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета;
- осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

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. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 12 дней до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее трех и не более пяти кандидатов.

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 многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае неприятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

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;
- по решению общего собрания Собственников;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

6. Комиссии собственников помещений

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

6.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.

6.3. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

7. Порядок работы Совета

7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

7.2. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону/интернету.

7.3. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. Голос председателя является решающим.

7.4. 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 председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников.

7.5. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов и пр.). Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

7.6. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом, составленным с соблюдением требований законодательства, который подписывается председателем Совета.

9. Взаимодействие Совета с УК

9.1. 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 максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и

обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2. Председатель и члены Совета МКД, при осуществлении своей деятельности, имеют право запрашивать у УК необходимую для работы информацию в рамках и с соблюдением требований действующего законодательства

9.3. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения ОСС.

9.4. При приемке выполненных УК работ по содержанию, текущему, общего имущества МКД Председатель совета обязаны подписать и вернуть 1 экземпляр полученных актов приемки выполненных работ в течение 7 календарных дней с момента получения. Если в указанный срок УК не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

9.5. УК обязана выполнить в отчетном периоде работы по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД, которые были утверждены ОСС согласно плана работ.

10. Взаимоотношения Совета и Собственников

10.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

10.2. Совет и его председатель 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.

10.3. 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. Члены Совета и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

11. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета

11.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

12. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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