

Утверждено

Решением внеочередного Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от «___» _____ 2022г. № _____)

Положение о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 28

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- **МКД** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Академика Павлова, д.28;
- **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;
- **ЖКХ** – жилищно-коммунальное хозяйство;
- **Совет** – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- **УК** – организация, осуществляющая управление МКД (управляющая компания);
- **Инфоканал** – официальный информационный канал в мессенджере Телеграмм адрес: https://t.me/AKPavlova_news, в который подключены все жильцы МКД, изъявившие желание подключиться.
- **Сайт** – <https://ak-pavlova.ru/>

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (**Совет**) создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. **Совет** избирается из числа **Собственников** общим собранием Собственников.

1.3. **Совет** в своей деятельности руководствуется **ЖК РФ**, другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, города Москвы, решениями Общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.4. **Совет** в пределах своих полномочий и в целях обеспечения интересов **Собственников** от имени **Собственников** взаимодействует с организацией, осуществляющей управление **МКД** (далее – **УК**), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, коммерческими и некоммерческими организациями, органами местного самоуправления, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, другими органами власти.

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

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Представление интересов Собственников при реализации ими полномочий по управлению **МКД** для обеспечения надлежащего содержания общего имущества **Собственников** помещений в **МКД** в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2. Обеспечение выполнения решений общего собрания **Собственников**.

2.3. Разработка предложений по вопросам организации управления, содержания и ремонта общего имущества в **МКД**, предложения по благоустройству мест общего пользования и придомовой территории.

2.4. Осуществление контроля за деятельностью **УК**, исполнением **УК** договоров управления, 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**.

2.5. Осуществление эффективного взаимодействия **Собственников** с **УК**, иными органами и организациями.

2.6. Информирование **Собственников** по вопросам, касающимся управления **МКД**.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. Иницирует проведение общего собрания **Собственников** с вынесением на него вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания **Собственников**, инициированного **Советом**;

3.3. 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;

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

3.5. 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;

3.6. Осуществляет контроль за выполнением договоров, регламентов, принятых для **МКД**, оказанием услуг и выполнением работ по управлению **МКД**, содержанию и ремонту общего имущества в **МКД**, за предоставлением 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** и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием **Собственников**;

- запрашивает у **УК** отчеты, акты технического освидетельствования, дефектовочные акты общедомового имущества **МКД**, акты ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества **МКД**, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

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

3.7. 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;

3.8. Информировует **Собственников** по вопросам:

- проведения общих собраний **Собственников** по инициативе **Совета**;
- взаимодействия с **Собственниками** и пользователями помещений в **МКД**;
- своевременности и полноты предоставления **УК** информации о деятельности по управлению **МКД**;

3.9. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы **УК**, подготовки плана работы **Совета**, учета замечаний, предложений **Собственников** и выявления проблемных вопросов по управлению **МКД**;

3.10. Оказывает информационную и методическую помощь **Собственникам** по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере **ЖКХ** применительно к **МКД**;

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

3.12. Самостоятельно и/или с участием **УК** принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, незаконной перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права **Собственников** или наносящих вред общему имуществу **МКД**, фактов вырубki (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.13. Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений **Собственников** и пользователей помещений **МКД**;

3.14. Иницирует и принимает участие в организации мероприятий, направленных на улучшение благоустройства **МКД** и прилегающей придомовой территории;

3.15. Выполняет в интересах **Собственников** иные функции, не противоречащие действующему законодательству, 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**.

4. Председатель Совета

Председатель **Совета** избирается из числа членов **Совета** на общем собрании **Собственников**. В случае временного отсутствия председателя **Совета**, его полномочия осуществляет лицо, наделенное соответствующими полномочиями общим собранием **Собственников**.

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

В рамках осуществления своих полномочий председатель **Совета**:

4.1. От имени **Собственников** (по согласованию **Совета**) и в их интересах ведет переговоры с **УК** относительно условий договора управления **МКД**;

4.2. Доводит до сведения **Собственников** результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, через **Инфоканал**;

4.3. Осуществляет контроль за выполнением **УК** обязательств, предусмотренных **ЖК РФ**, договором управления, подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в **МКД**, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, иных документов, в пределах компетенции **Совета**, а также направляет в органы местного самоуправления, иных контролируемые и надзорные органы власти и управления обращения о невыполнении **УК** обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 **ЖК РФ**;

4.4. На основании полномочий, предоставленных **Собственниками**, выступает в суде в качестве представителя **Собственников** по делам, связанным с управлением **МКД** и предоставлением коммунальных услуг;

4.5. Утверждает (по согласованию с **Советом**) план работ по текущему ремонту общего имущества **МКД** и благоустройству прилегающей территории, согласовывает корректировки в плане таких работ;

4.6. Согласовывает (по согласованию с **Советом**) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование общего имущества **Собственников**;

4.7. Участвует в комиссиях 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 акта технического состояния **МКД** и к осенне-зимнему периоду готовности к эксплуатации дома;

4.8. Согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием **МКД**;

4.9. Присутствует при снятии показаний общедомовых приборов учета ресурсов, а также в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в **МКД** с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену **Совета**;

4.10. 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;

4.11. От имени **Собственников** обращается в **УК**, органы местного самоуправления, администрацию субъекта федерации, другие органы власти и организации власти по вопросам, относящимся к компетенции **Совета**;

4.12. Подписывает решения, принятые **Советом**, и протоколы заседаний **Совета**.

В случае прекращения полномочий председателя **Совета** до момента прекращения полномочий совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов **Совета** по документально оформленному решению **Совета**, подписанному не менее чем половиной действующих членов **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 предложений **Собственников МКД**. Любой дееспособный **Собственник** в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены **Совета**. **Собственники** – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания **Собственников**.

5.3. Количество избранных членов **Совета** должно быть не менее 3 (трех) человек;

5.4. **Совет** 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** и до переизбрания.

5.6. **Совет** подлежит переизбранию на общем собрании **Собственников**, содержащем данный вопрос в повестке дня. По истечении 1 (одного) года с момента избрания **Совет** информирует **Собственников** о необходимости переизбрания **Совета** на новый срок и инициирует проведение общего собрания **Собственников** для избрания нового **Совета**. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав **Совета** на нем не будет избран, полномочия **Совета** продолжают действовать до момента переизбрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, или в случае, когда Председатель совета больше не может исполнять свои обязанности, либо количество членов **Совета** уменьшилось настолько, что он больше не может нормально функционировать, **Совет** может быть досрочно переизбран на общем собрании **Собственников**.

- 5.7. Любой член **Совета** может быть досрочно исключен из его состава:
- на основании личного заявления, поданного на имя председателя **Совета**;
 - 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**.

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. **Совет** не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию **Собственников**, **УК** или органов администрации города.

6.4. 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. Председатель обязан созывать **Совет** не реже, 1 (одного) раза в год.

7.3. Место и время заседания **Совета** определяется Председателем и сообщается членам **Совета** лично, при помощи электронных сообщений, либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании **Совета** с указанием места и даты публикуется в информационном чате жильцов дома и/или вывешивается на досках объявлений в подъездах **МКД** не менее чем за 7 (семь) календарных дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов **Совета** за 1 (один) календарный день до дня заседания.

7.4. **Совет** может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов **Совета**. Каждый член совета имеет 1(Один) голос. Решения принимаются путём голосования простым большинством. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, вопрос считается не прошедшим процедуру голосования и откладывается до следующего заседания **Совета**.

7.5. 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** путем размещения информации в **Чате собственников дома** и/или на доске объявлений в подъездах **МКД** или любым другим законным способом.

7.6. Если решение **Совета** относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома и/или в **Инфоканал**. Если принятое **Советом** решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме через вручение лично или через почтовый ящик.

7.7. Любой **Собственник** может присутствовать на заседании **Совета** без права голоса при наличии технической возможности.

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения **Совета** дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается Председателем **Совета** и/или размещением информационного текста в **Инфоканал**.

8.2. Председатель, либо иное лицо, уполномоченное решением **Совета**, осуществляет хранение документации, связанной с деятельностью **Совета**.

8.3. Председатель и 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, кроме случаев, когда это прямо необходимо для реализации функций, возложенных на **Совет** настоящим Положением или действующим законодательством.

8.4. Расходы, осуществляемые **Советом** для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции **Совета** могут быть возмещены из средств, дополнительно добровольно собранных **Собственниками**.

8.5. **Совет** обязан отчитаться о расходовании этих средств, в рамках своего ежегодного отчёта перед **Собственниками**.

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

9.2 **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 30 (тридцать) календарных 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 **Собственников** либо направляет в адрес **УК** мотивированный отказ в вынесении предложения **УК** на обсуждение общим собранием **Собственников**.

В случае вынесения предложения **УК** на обсуждение **Собственников**, результат голосования в течение 5 (пяти) дней доводится до **УК** в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, или с помощью сообщения по электронным каналам связи.

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 или направлен заказным письмом, или с помощью сообщения по электронным каналам связи.

9.3. Члены **Совета** и Председатель **Совета** не имеют права получать от **УК** какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприятные условия без соответствующего решения общего собрания **Собственников**.

9.4. Иные аспекты взаимодействия **Совета** и Председателя **Совета** с **УК** регулируются договором управления, заключенным с **УК** на основании решения общего собрания **Собственников**.

9.5. **Совет** имеет право организовывать общее собрание **Собственников** по предложению **УК**.

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 целях и в рамках полномочий, предусмотренных настоящим Положением.

10.3. **Совет** и его Председатель могут предоставлять **Собственникам** по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений **Совета**.

10.4 **Совет** и его Председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества **Собственников**.

10.5. **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 лично или в письменном виде. 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. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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