

Утверждено

Решением внеочередного Общего собрания
собственников помещений в многоквартирном
доме (Протокол от «__» _____ 2022 г.
№1)

Положение

о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:
ул. Академика Павлова, д. 40, г. Москва, 121552, Россия

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: ул. Академика Павлова, д. 40, г. Москва, 121552, Россия;
- 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/joinchat/AGllexkz7MY3MmZi> , в который подключены все жильцы МКД, изъявившие желание подключиться.

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. Информировывает 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 вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.13. Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

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.

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 контролирующие 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 3 (трех) лет 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 абсолютное большинство 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. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос Председателя является решающим.

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 обслуживание 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 благоприобретения 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.