

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: М.О., г. Раменское, ул. Лучистая, д. 1
(оформлено протоколом от
« _____ » _____ 201 _____ г.)

П О Л О Ж Е Н И Е
Совета многоквартирного дома № 1
по ул. Лучистая в г. Раменское Московской области

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет дома), создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет дома создается для привлечения собственников помещений данного многоквартирного дома (далее - собственников помещений) к вопросам управления данным домом.

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

1.4. Совет дома взаимодействует с собственниками помещений, юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (далее - управляющая организация), с надзорными органами, органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Московской области.

1.5. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

1.6. Утвержденное на общем собрании собственников Положение о Совете дома размещается в открытом доступе: на сайте Управляющей компании осуществляющей управление МКД, на информационных стендах, размещенных в лифтовых холлах первого этажа каждого подъезда.

2. Порядок формирования Совета дома

2.1. Решение о создании Совета дома принимается собственниками на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.

2.2. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2.4. Список кандидатов о включении в Совет дома составляется инициатором общего собрания собственников помещений (инициативной группой), согласовывается с Советом дома и утверждается собственниками помещений на общем собрании собственников.

Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигаться в члены Совета дома свою кандидатуру. Собственник помещений юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.5. В состав Совета дома входит не более 9 человек. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.6. Срок полномочий Совета Дома составляет 3 года и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.7. В случае, если по истечении срока полномочий Совета дома не избран новый состав на общем собрании собственников помещений, полномочия Совета дома пролонгируются на срок указанный в п.2.6. Положения.

2.8. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома и действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений.

В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья Совет дома действует

до избрания правления товарищества собственников жилья.

В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей полномочия Совета дома могут быть досрочно прекращены решением общего собрания собственников помещений.

2.9. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются:

- решением общего собрания собственников помещений;
- на основании личного заявления члена Совета дома;
- по решению Совета дома в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Полномочия Совета дома

Совет дома:

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета дома;
- по вопросам избираемых комиссий собственников помещений;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.3. Представляет собственникам помещений предложения по вопросам:

- планирования управления данным домом;
- организации управления данным домом
- содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представляет собственникам помещений свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения указанных проектов договоров на общих собраниях).

В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанные заключения представляются Советом дома совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ:

- по управлению многоквартирным домом;
- по содержанию и ремонту общего имущества.

Осуществляет контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

Указанный контроль осуществляется путем:

а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 10 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);

в) участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

г) участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации;

д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- е) составления актов о нарушении условий договора управления;
- ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей организации на обращения собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;
- з) 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;
- и) подписания актов выполненных работ и оказанных услуг управляющей организацией;
- к) выявления фактов непредставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- л) составления актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.6. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройства МКД и прилегающей территории.

3.7. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

3.8. Принимает меры общественного воздействия на собственников помещений, нарушающих правила пользования местами общего пользования, санитарно-гигиенические нормы, а также на собственников помещений, несвоевременно и /или не полностью внесших плату за жилищно-коммунальные услуги и имеющих задолженность по другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.

3.9. Обеспечивает хранение документов, касающихся общих собраний Собственников помещений, деятельности Совета дома.

3.10. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

3.11. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

3.12. Обобщает предложения собственников (пользователей) помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

4. Председатель Совета дома

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений.

4.3. Председатель Совета дома:

4.3.1. До принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений результаты указанных в п.п. 4.3.1. переговоров.

4.3.3. Заключает (подписывает) договор управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений, либо на основании решений собственников, проголосовавших на общем собрании «за» по вопросу утверждения договора управления.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями, либо проголосовавшие на общем собрании «за» по вопросу утверждения договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

4.3.4. 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 не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.3.5. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

4.3.6. Согласовывает (после обсуждения с Советом дома) договор на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом.

4.3.7. 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.

4.3.8. Участвует 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.

4.3.9. Утверждает (после обсуждения с Советом дома) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки таких работ.

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

4.3.11. 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 помещений принимает меры для прекращения таких работ.

4.3.12. Обращается в органы местного самоуправления, Государственную жилищную инспекцию Московской области, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома. Информировывает УК, Государственную жилищную инспекцию Московской области, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

4.4. Обязанности, указанные в п.4.3. Председатель Совета дома может делегировать членам совета дома.

4.5. В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий Совета дома, его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

5. Организация работы Совета дома

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в три месяца*. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

* примечание: данная периодичность не является обязательной, может быть иная.

Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

5.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону:

- о плановом заседании - не менее чем за 5 дней до назначенной даты;

- о внеплановом заседании - не менее чем за 1 день до назначенной даты.

5.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

5.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений и могут быть отменены только другим решением Совета дома или общим собранием собственников помещений.

В случае несогласия с решением Совета дома председатель или любой из членов Совета дома может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом собственников помещений путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

5.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.6. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

5.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания собственников помещений. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании собственников помещений.

6. Организация делопроизводства

6.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

6.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят:

- контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;
- список членов Совета дома;
- реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
- схемы распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество на дату проведения общего собрания собственников помещений, принявшего решение о создании Совета дома;
- протоколы решений общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом;
- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договора управления многоквартирным домом;
- договоры управления многоквартирным домом, заключенные на основании доверенностей, выданных председателю Совета дома собственниками помещений;
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета дома собственниками помещений на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- акты, перечисленные в разделе 4 настоящего Положения;
- протоколы заседаний Совета дома;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
- материалы/заверенные копии общих собраний собственников (листы регистрации вручения и/или документы, подтверждающие направление заказным письмом уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и бланков решений собственников помещений; заполненные бланки решений собственников; доверенности представителей собственников помещений на право голосования на общем собрании таких собственников), если иное место хранения не предусмотрено решением общего собрания собственников;

- книга учета обращений в Совет дома собственников помещений;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома.

6.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

6.4. Председатель и члены Совета дома не вправе передавать, кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, а также разглашать указанные сведения.

7. Комиссии собственников помещений

7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений.

7.2. Комиссии собственников являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

7.3. Комиссии собственников помещений доме избираются по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета дома.

7.4. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

8. Взаимоотношения с собственниками помещений

8.1. Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.

8.2. Совет дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества данного дома, а также качества и стоимости предоставления коммунальных услуг.

8.3. Собственники помещений могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

8.4. Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета дома.

9. Взаимодействие с управляющей организацией

9.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления содержанием, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений.

9.2. Члены Совета и председатель Совета дома могут получать от управляющей организации выплаты, вознаграждения, льготы и другие благоприобретения только по решению общего собрания собственников помещений МКД.

9.3. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения членов Совета на заседании Совета дома.

При необходимости Совет дома и его председатель могут запросить дополнительную информацию в управляющей организации, органах местного самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию собственников помещений.

9.4. При рассмотрении Советом Дома предложений управляющей организации могут быть приняты следующие решения:

- принятие решения по существу обращения Советом дома;
- принятие решения о вынесении предложения управляющей компании на рассмотрение общего собрания собственников помещений;

Решения доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

9.5. Совет дома имеет право 1 раз в год инициировать созыв общего собрания собственников помещений, если ежегодное собрание не было инициировано другими собственниками.

9.6. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом (приложением к указанному договору).

10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома

10.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Председатель Совета Дома _____ / _____ /

Члены Совета Дома

1. _____ / _____ /

2. _____ / _____ /

3. _____ / _____ /

4. _____ / _____ /

5. _____ / _____ /

6. _____ / _____ /

7. _____ / _____ /

8. _____ / _____ /

9. _____ / _____ /