

Утверждено
решением Общего собрания Собственников
помещений в многоквартирном доме
(протокол № от)

Председатель собрания _____

Положение
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Москва, улица Косыгина, дом 13

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, улица Косыгина, дом 13;
- Собственники – физические лица (совершеннолетние и дееспособные физические лица, а также законные представители несовершеннолетних и недееспособных физических лиц) и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и не жилые помещения в МКД;
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- Управляющая Организация (далее – УО – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

- 1.1. 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.
- 1.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, города Москвы, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 1.5. Совет взаимодействует с УО, администрацией района, администрацией города Москвы, другими органами исполнительной власти.
- 1.6. 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 управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в МКД, предоставления Собственникам коммунальных услуг.

2.3. Осуществление контроля за объемом, качеством и своевременностью оказания услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанием и ремонтом общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО, органами исполнительной власти, а также иными лицами и организациями.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

В соответствии с целями создания Совет МКД:

3.1. Иницирует проведение Общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания, обеспечивая соблюдение всех предусмотренных Жилищным кодексом процедур и формальностей, связанных с проведением собрания;

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

- о содержании и качестве работы УО по управлению МКД;
- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен; о проектах договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД;
- об объеме, качестве и своевременности предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другим вопросам, право на принятие решений по которым, не противоречит ЖК РФ;

3.3. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по проектам 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. Представлять интересы собственников МКД во всех учреждениях и организациях независимо от форм собственности по всем вопросам, касающимся интересов собственников МКД, с правом подачи запросов, возражений, ходатайств и прочих писем и/или документов, получения писем, информации в том или ином виде и копий документов (включая, но не ограничиваясь проектно-строительной документацией, протоколов заседания собраний) на руки.

3.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, 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.

3.6. Согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

3.7. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства на прилегающей территории, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.8. Участвует в разработке мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами, и контроле за проведением этих мер;

3.9. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

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

3.11. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

3.12. Обеспечивает своевременное информирование Собственников о 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 общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

4.1. От имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД;

4.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов);

4.3. На основании полномочий, предоставленных Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие Председателю совета многоквартирного дома соответствующие полномочия. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УО копии этого договора;

4.4. Осуществляет контроль за выполнением УО 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. 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;

4.6. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

4.7. Выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.8. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

4.9. От имени Собственников обращается в УО, администрацию Гагаринского района, города Москвы, другие органы исполнительной власти города и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции 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. В состав Совета могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).

5.2. Количество избранных членов Совета, необходимое для обеспечения оперативности его работы, должно быть не менее 5 с учётом количества подъездов в МКД (12 подъездов);

5.3. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.4. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые 5 лет. По истечении 5 лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.5. 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 из числа Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

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

6.3. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

7. Порядок работы Совета

7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя не реже, чем один раз в три месяца.

7.2. 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. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос Председателя является решающим.

7.3. 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 на сайте дома, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) или любым другим законным способом.

7.4. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения копий соответствующих решений на информационных стендах в подъездах МКД или на сайте МКД в сети Интернет (<http://kos13.ru>) Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается Председателем Совета.

8.2. Совет осуществляет хранение всей документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников, в том числе акты, листы регистрации, протоколы, договоры, переписку.

Все документы хранятся у действующего Председателя. Председатель имеет право хранить документы в помещениях МКД, которые относятся к общему имуществу Собственников, при условии ограничения доступа к указанным помещениям и документам. 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.

8.3. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома, могут быть возмещены из средств, направляемых Собственниками в УО на обслуживание и текущий ремонт МКД, по решению общего собрания Собственников, а также из платы, полученной за пользование общим имуществом Собственников, переданного по решению общего собрания Собственников в пользование третьим лицам. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

9. Взаимодействие Совета с УО.

9.1. Во всех случаях взаимодействия с УО Совет действует исключительно в интересах Собственников с целью обеспечения надлежащего содержания, обслуживания, ремонта и использования 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 В случаях, когда УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, последний доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа Собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УО Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа.

9.3. Члены Совета и Председатель Совета не имеют права получать от УО 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 УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания Собственников.

9.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УО.

10. Взаимоотношения Совета и Собственников.

10.1 Совет и его Председатель в своей деятельности должны руководствоваться интересами 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, если иное не будет установлено на общем собрании собственников.

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. 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.