

Положение о Совете многоквартирного дома

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: _____
(протокол от «__» _____ 2016 г. №__)

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома) создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и является субъектом общественного жилищного контроля.

1.2. Совет дома создается для участия собственников помещений данного многоквартирного дома (далее – собственников помещений) в управлении данным домом.

1.3. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, жилищным законодательством, 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), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Московской области.

1.5. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений.

2. Порядок формирования Совета дома

2.1. Решение о создании Совета дома принимается 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 в Совет дома составляется инициатором общего собрания собственников помещений (инициативной группой).

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

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

2.6. Срок полномочий Совета дома составляет ____ и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.7. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома до переизбрания на общем собрании собственников помещений или окончания срока полномочий.

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 общим собранием собственников помещений.

2.8. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются решением общего собрания собственников помещений на основании личного заявления, 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 многоквартирный 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.
- 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 (услуг), в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

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 нереагированию 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, в иные органы (организации);

и) подписания актов выполненных работ (оказанных услуг);

к) выявления фактов непредоставления 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. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

3.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

3.8. 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.

3.9. 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.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ.

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

4.3.3. Заключает договор управления многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

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

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4.3.4. Контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

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.

4.3.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по управлению домом, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса РФ.

4.3.6. 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.

4.3.7. Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы ему для решения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

4.3.7. Согласовывает дефектные ведомости, сметы, планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласовывает корректировки таких работ.

4.3.8. Заключает договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в случае определения его соответствующим уполномоченным лицом.

4.3.9. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

4.3.10. Участвует в составлении и подписании актов, в т.ч. сезонного осмотра общего имущества МКД, паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.3.11. Участвует в комиссиях по приемке МКД после проведения капитального ремонта.

4.3.12. Информировывает управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию Московской области, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

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

4.3.14. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

4.4.1. В отсутствие председателя Совета дома по уважительной причине (отпуск, нахождение в стационарном лечебном учреждении, служебная командировка и т.д.) его функции выполняет член Совета дома, определенный на заседании Совета дома.

4.4.2. 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 решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

5. Организация работы Совета дома

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже _____. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

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.

5.8. Членам Совета дома, в том числе председателю Совета дома, может выплачиваться вознаграждение. Соответствующее решение принимается общим собранием собственников помещений, должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

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;
- протоколы (с приложениями) и решения общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;
- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договора управления многоквартирным домом

при непосредственном управлении многоквартирным домом – доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений на заключение договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ);

- договоры управления многоквартирным домом, заключенные на основании доверенностей, выданных председателю Совета дома собственниками помещений

при непосредственном управлении многоквартирным домом – договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ, 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;

- доверенности представителей собственников помещений на право голосования на общем собрании таких 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.

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. Решения комиссий собственников носят рекомендательный характер.

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. Обращения собственников помещений в адрес Совета дома 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,

содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений.

9.2. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от управляющей организации какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.

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. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть:

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

Решения Совета дома доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица с приложением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

9.5. 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

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