

Утверждено
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
(протокол № ____ от «____» октября 2017 г.)

Положение
о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Рузино,
мкрн. «Кутузовский», д. 2

1. 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: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Рузино, мкрн. «Кутузовский», д. 2;
- Собственники – физические лица: совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД
- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО – ООО «АЙКОН-Эксплуатация», управляющая организация МКД.

2. Общие положения

- 2.1. Совет многоквартирного дома создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным коллегиальным органом, действующим от имени и в интересах Собственников, без извлечения прибыли. Совет дома действует разумно, добросовестно.
- 2.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.
- 2.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 2.4. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.
- 2.5. Совет дома состоит из 8 (восьми) человек и Председателя Совета.
- 2.6. Выплата вознаграждения членам Совету не производится.

3. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

- 3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.
- 3.2. Разработка предложений по вопросам планирования и организации содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 3.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД коммунальных услуг.
- 3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО и органами местного самоуправления.
- 3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.
- 3.6. Осуществление действий, направленных на энергоэффективность, повышение показателя благоустроенности для удовлетворения социально-бытовых нужд собственников помещений многоквартирного дома.

4. Функции Совета

Совет МКД:

- 4.1. обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.2. выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
- 4.3. представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4.4. представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 4.5. осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 4.6. представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 4.7. осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.
- 4.8. 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;
- 4.9. информирует Собственников по вопросам:
 - проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
 - взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
 - своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;
- 4.10. проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом;
- 4.11. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
- 4.12. принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;
- 4.13. самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки квартир и мест общего пользования, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах, иных нарушений;
- 4.14. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 4.15. обеспечивает хранение документов, касающихся деятельности Совета;

- 4.16. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

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 с учетом самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя.
- 5.3. Совет дома состоит из 8 (восьми) человек и Председателя Совета.
- 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 до переизбрания или окончания срока полномочий.
- 5.6. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.
- 5.7. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.8. При принятии на общем собрании Собственников решения о создании товарищества Собственников жилья, Совет действует до избрания правления и регистрации товарищества Собственников жилья.
- 5.9. 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.
- 5.10. Член Совета дома может передать свои полномочия другому лицу на основании доверенности в случае, если вопрос о передаче полномочий по доверенности был поставлен на голосование Совета и принят 75% состава.

6. Председатель Совета

- 6.1. Председатель Совета избирается на общем собрании Собственников многоквартирного дома.
- 6.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.
- 6.3. В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:
- от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД до его утверждения общим собранием Собственников;
 - доводит через Совет дома до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в разделе 4 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;
 - на основании доверенности, выданной 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. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УО копии этого договора;
 - 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, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

- на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- 6.4. Председатель Совета от имени Собственников обращается в УО, органы местного самоуправления и органы государственной власти, организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.
- 6.5. В случае прекращения полномочий Председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета его функции, до утверждения общим собранием Собственников Председателя Совета, передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

7. Комиссии собственников помещений

- 7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 7.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.
- 7.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УО или органов местного самоуправления.
- 7.4. 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.

8. Порядок работы Совета

- 8.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.
- 8.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.
- 8.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону, либо по электронной почте.
- 8.4. 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 Совет дома обязан прийти к какому-либо однозначному решению и переголосовать по данному вопросу.
- 8.5. Кворум для принятия решения Советом составляет 5 человек. В случае, если на заседании Совета отсутствует кворум, заседание считается не состоявшимся.
- 8.6. О решениях, принятых на заседании Совета Собственники уведомляются через членов Совета и (или) путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах.
- 8.7. 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 любым другим законным способом.
- 8.8. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.
- 8.9. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права голоса.

9. Организация делопроизводства Совета

- 9.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается всеми членами Совета, присутствующими на заседании.
- 9.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:
- протоколы заседаний Совета;
 - журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
 - доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
 - акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
 - книга учёта обращений в Совет жителей МКД;
 - переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД.
- Все документы хранятся у действующего Председателя или назначенного Советом иного члена Совета.
- 9.3. Председатель и члены Совета обязаны соблюдать установленные Законом нормы о персональных данных собственников дома.

10. Взаимодействие Совета с УО

- 10.1. Во всех случаях взаимодействия с УО, 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.
- 10.2. УО по вопросам, возникающим в процессе управления и обслуживания МКД, обращается к Председателю Совета или всем членам Совета. Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.
- 10.3. После обсуждения предложений УО, Совет предоставляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников (если решение рассматриваемого вопроса находится в исключительной компетенции общего собрания).
- 10.4. В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общего собрания Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.
- 10.5. По вопросам компетенции Совета обращения УО рассматриваются в срок не более 14-ти календарных дней с даты обращения УО.
- 10.6. 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.
- 10.7. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания Собственников.

11. Взаимоотношения Совета и Собственников

- 11.1. Совет и его Председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.
- 11.2. Совет и его Председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества предоставления собственникам коммунальных услуг.
- 11.3. Совет и его Председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.
- 11.4. 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.

- 11.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников.

12. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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