

**Утверждено:**  
 Решением общего собрания собственников помещений  
 в многоквартирном доме, расположенных по адресу:  
 Московская обл., г. Раменское, ул. Крымская, д. № 5  
 (протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.)

**Положение о Совете многоквартирного дома,  
 расположенного по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Крымская, д. № 5  
 (ЖК «Зеленая околица»)**

**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:

**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;

**Совет** – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации (ст. 161.1 ЖК РФ);

**УО** – организация, осуществляющая управление МКД.

**1. Общие положения**

1.1. Совет МКД создан в соответствии с требованиями ЖК РФ и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах указанных Собственников.

1.2. Совет создается для участия Собственников в управлении данным МКД.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, органов местного самоуправления, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует с Собственниками, органом местного самоуправления, с УО, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.

1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

**2. Функции Совета**

Совет:

2.1. Иницирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

2.2. Контролирует выполнение решений общего собрания Собственников.

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

2.3.1. О порядке пользования общим имуществом МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

1 

- 2.3.2. О порядке планирования и организации работ по содержанию, благоустройству и ремонту общего имущества в МКД;
- 2.3.3. О порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- 2.3.4. По вопросам компетенции Совета;
- 2.3.5. По вопросам компетенции избираемых комиссий;
- 2.3.6. По другим вопросам, касающимся управления МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.
- 2.4. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.
- 2.5. 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.
- 2.6. Осуществляет контроль за качеством оказания услуг, в том числе коммунальных, и выполнением работ по управлению МКД, содержанию, ремонту и использованию общего имущества МКД для чего, в частности, но не ограничиваясь указанным:
- 2.6.1. Присутствует (в лице председателя Совета и/или иных членов Совета) при снятии показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- 2.6.2. Иницирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- 2.6.3. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества МКД в случае принятия решения общим собранием Собственников в соответствии со ст. 44 ЖК РФ о наделении Совета соответствующими полномочиями;
- 2.6.4. Разрабатывает условия использования третьими лицами общего имущества МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций и других видов коммерческого использования;
- 2.6.5. Осуществляет контроль за формированием размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых УО и их соответствием действующему законодательству;
- 2.6.6. Направляет в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей УО, предусмотренных действующим законодательством;
- 2.7. Представляет на годовое общее собрание Собственников отчет о проделанной работе.
- 2.8. 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.
- 2.9. Информировывает Собственников по вопросам:
- 2.9.1. Проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;
- 2.9.2. Взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- 2.9.3. Своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД.
- 2.10. 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 МКД.

2.11. Самостоятельно или с участием УО принимает меры к предотвращению фактов нарушения действующего законодательства РФ, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД.

2.12. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

2.13. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

### 3. Председатель Совета

3.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников.

3.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

3.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

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

3.3.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в пп. 3.3.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в лифтовых холлах на первых этажах подъездов и/или в сети Интернет с размещением соответствующих сведений на указанных информационных стендах;

3.3.3. На основании решения общего собрания Собственников и доверенности, выданной Собственниками, заключает договор управления МКД или договоры, необходимые для функционирования МКД, в том числе указанные в ст. 164 ЖК РФ.

При этом по договору управления МКД, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями;

3.3.4. 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 непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет от имени Собственников в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных действующим законодательством РФ;

3.3.5. На основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

3.3.6. Осуществляет принятие решений (после обсуждения Советом) по вопросам, которые переданы ему для решения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии со ст. 44 ЖК РФ;

3.3.7. 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;

3.3.8. Согласовывает с УО дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

3.3.9. 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;

3.3.10. От имени Собственников обращается в УО, органы местного самоуправления, иные организации и учреждения, к любым третьим лицам по вопросам, относящимся к компетенции Совета по вопросам касающимся МКД и Собственников;

3.3.11. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета;

3.4. В случае прекращения полномочий председателя Совета по любому основанию (до момента прекращения полномочий Совета), его функции передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

#### **4. Состав и порядок формирования Совета**

4.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

4.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников (инициативной группой Собственников) по результатам собраний Собственников и самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 5 дней до даты проведения общего собрания Собственников.

4.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее семи.

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

4.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые 2 года. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании Собственников решения о переизбрании Совета, полномочия Совета продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран общим собранием Собственников.

4.6. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

4.7. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава по одному из следующих оснований:

4.7.1. На основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;

4.7.2. По решению общего собрания Собственников;

4.7.3. 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;

4.7.4. В связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

4.8. В случае исключения из состава Совета члена, который также являлся председателем Совета, полномочия председателя Совета переходят к другому члену Совета в соответствии с п. 3.4 настоящего Положения.

#### **5. Порядок работы Совета**

5.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

5.2. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета, но не реже одного раза в шесть месяцев. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

5.3. Место и время заседания Совета определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета не менее чем за 5 дней до назначенной даты лично, по телефону либо посредством предварительно утвержденным Советом способом обмена информацией.

Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

5.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 50% действующих членов. В случае, если член/члены Совета по неуважительной причине не принимают участие в двух и более заседаниях, то они не считаются при определении кворума и подсчете голосов. Решения принимаются путем голосования простым большинством, за исключением отдельно описанных настоящим Положением случаев.

В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

5.5. 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 соответствующей информации любым доступным и законным способом.

5.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в лифтовых холлах на первых этажах подъездов и/или в сети Интернет с размещением соответствующих сведений на указанных информационных стендах. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме (в т.ч. посредством e-mail или SMS).

## **6. Взаимодействие Совета с УО**

6.1. 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.

6.2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который 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 учетом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет Собственникам свое заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников (если вопрос выходит за рамки компетенции Совета) либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение общим собранием Собственников.

В случае если поставленный вопрос не выходит за рамки компетенции Совета, ответ на поступившее обращение предоставляется в УО за подписью председателя Совета после утверждения этого ответа Советом.

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 под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

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. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

6.3. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключенным с УО на основании решения общего собрания собственников.

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

## **7. Взаимоотношения Совета и Собственников**

7.1. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

7.2. 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.

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

## **8. Организация делопроизводства Совета**

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

8.2. Совет осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью (протоколы заседаний Совета; акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета; переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД; и т.д.).

Все документы хранятся у действующего председателя.

Председатель и члены Совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные Собственников либо документы, содержащие такие сведения, разглашать персональные данные Собственников любым другим образом.

## **9. Комиссии Собственников**

9.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

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

9.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УО или иных третьих лиц.

9.4. 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.

#### **10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

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