

## Положение о Совете многоквартирного дома

Утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Чернышевского д. 1. протоколом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

### 1. Термины, определения и сокращения

По тексту настоящего Положения будут использоваться следующие термины, определения и принятые сокращения:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. Чернышевского д.1;
- Собственник – физическое лицо (совершеннолетний и дееспособный), обладающее правом собственности на жилое помещение, расположенное в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников;
- Совет МКД – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УО – управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Дианик-Эстейт», осуществляющая управление МКД в соответствии с действующим ЖК РФ.

### 2. Общие положения

2.1. Настоящее Положение определяет порядок избрания и прекращения обязанностей членов совета и председателя совета МКД, а также их полномочия. Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) создается на добровольной основе Собственников МКД без регистрации в органах местного самоуправления или иных органах (ст. 161 ЖК РФ).

2.2. Совет МКД избирается на общем собрании Собственников сроком на два года с целью реализации функций, возложенных на них ст. 161.1 ЖК РФ. Совет МКД в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации о защите прав потребителей, Законом об общественных объединениях от 19.05.1995 № 82 - ФЗ, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – Московской области.

2.3. Численный и поименный состав Совета МКД утверждается общим собранием Собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета МКД, определяется простым большинством голосов (более 50% голосов от принявших участие в голосовании Собственников МКД плюс) и оформляется протоколом собрания Собственников помещений МКД, проголосовавших за Совет МКД.

2.4. Председатель Совета МКД избирается из числа членов Совета МКД на общем собрании Собственников помещений в МКД.

2.5. Деятельность Совета МКД направлена на поддержание баланса интересов всех Собственников МКД в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества МКД.

### **3. Цели и задачи Совета МКД**

3.1. Основной целью Совета МКД является обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, 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 коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.

3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО, государственными, региональными органами, и органами местного самоуправления.

3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

Для реализации поставленных целей Совет МКД решает следующие задачи:

- способствует улучшению жилищных условий в МКД;
- принимает меры по созданию благоприятных жизненных условий и по соблюдению жилищных прав граждан, проживающих в МКД;

Совет МКД готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания Собственников помещений МКД по следующим направлениям:

- порядок определения состава общего имущества МКД, его фактического использования и технического состояния;
- порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений МКД, сохранности принадлежащего им общего имущества;
- выбор способа управления МКД;
- порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
- создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

### **4. Полномочия Совета МКД**

4.1. Совет МКД инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него вопросов, решение которых находится в компетенции общего собрания Собственников МКД.

4.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в МКД. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом МКД.

4.3. Выносит на общее собрание Собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета МКД;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

4.4. Представляет Собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.

4.5. Представляет Собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений в данном МКД 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 МКД совместно с такой комиссией.

4.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- один раз в квартал вместе с представителем УО снимает показания общедомовых приборов учета ресурсов и осуществляет мероприятия по проведению анализа на соответствие им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- один раз в квартал знакомиться с отчетами, актами технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- принимает меры по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;

- осуществляет проверки исполнения УО обязательств по договору управления с составлением соответствующих актов;

- запрашивает у УО документы, необходимые для проведения проверки;

- направляет акты в УО для рассмотрения и устранения нарушений в установленные сроки;

- проводит иные контрольные мероприятия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

4.7. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

4.8. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества

в МКД путем согласования с УО перечня, стоимости планируемых товаров, работ (услуг), утверждения годового плана, а также подписания актов сдачи-приемки выполненных работ/оказанных услуг.

### **5. Полномочия председателя Совета**

5.1. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию Собственников МКД. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета МКД от имени Собственников МКД и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД.

5.2. Председатель Совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств, по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания Собственников помещений в МКД подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении 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.

5.3. Председатель Совета МКД на основании доверенностей, выданных Собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений МКД по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг.

5.4. Утверждает (после принятого решения Советом МКД большинством голосов) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, согласовывает корректировки и план таких работ.

5.5. Участвует в комиссиях по осмотру МКД, 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 МКД, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

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

5.7. 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 МКД.

5.8. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО и по возможности оказывает содействие в принятии меры для прекращения таких работ.

5.9. От имени Собственников МКД обращается в УО, правоохранительные органы, и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета

МКД.

5.10. Подписывает решения, принятые Советом МКД, и протоколы заседаний Совета МКД.

5.11. Председатель Совета МКД вправе вступить в переговоры по условиям договора управления МКД с учетом интересов Собственников МКД, наделивших его полномочиями.

5.12. Доводит до сведения Собственников МКД результаты переговоров.

5.13. Заключает на условиях, указанных в решении собрания Собственников помещений в МКД, договор управления.

5.14. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и работ по содержанию и ремонту МКД.

5.15. Подписывает акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.16. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств в полном объеме.

5.17. На основании доверенностей выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением, данным МКД и предоставлением коммунальных услуг.

## **6. Юридический статус Совета МКД**

6.1. Высшим органом управления МКД является собрание Собственников помещений, выразивших Совету МКД свое доверие.

6.2. Основной функцией Совета МКД является обеспечение соблюдения общих целей в интересах Собственников помещений в МКД, уполномочивших Совет МКД.

6.3. Состав Совета МКД не может быть меньше трех Собственников помещений в МКД.

6.4. О созыве собрания члены Совета МКД извещаются персонально или объявлением, размещенном на доске объявлений в подъезде МКД за 10 дней до собрания.

6.5. Собрание считается правомочным при участии более 50% от фактического числа участников Совета МКД, что фиксируется при регистрации присутствующих.

6.6. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений МКД вначале обсуждаются на собрании участников Совета МКД, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех Собственников помещений МКД.

6.7. Все решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании и оформляются протоколом.

6.8. Совет МКД подотчетен в своей работе общему собранию Собственников помещений в МКД.

## **7. Вознаграждение членам Совета МКД и финансовое обеспечение его деятельности.**

7.1. Решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД принимается на

общем собрании Собственников. Условия и порядок выплаты вознаграждения, порядок определения его размера устанавливается Положением о Совете МКД. Вознаграждение Совету МКД предоставляется: в размере 100 % скидки за содержание жилого помещения в МКД председателю Совета МКД, а членам Совета МКД в размере 50% скидки за содержание жилого помещения в МКД. Вознаграждение предоставляется ежемесячно и относится к содержанию жилого помещения в МКД.

7.2. При наличии расходов, связанных с выполнением Советом МКД своих полномочий, Совет МКД вправе вынести на общее Собрание Собственников МКД вопрос о возмещении расходов, в том числе за счет дохода от использования общего имущества. Решение общего собрания Собственников МКД о возмещении таких расходов должно содержать порядок возмещения, сумму, источник средств, порядок контроля за расходованием.

## **8. Прекращение деятельности Совета МКД**

8.1. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений МКД, предоставивших полномочия, своими доверенностями.

8.2. Совет МКД переизбирается каждые два года. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет МКД переизбирается досрочно.

8.3. Членство в Совете МКД и исполнение функций Председателя Совета МКД прекращается в следующих случаях:

- по истечению срока полномочий, на который был избран Совет МКД и Председатель МКД (срок не должен превышать \_\_ лет);
- по инициативе самого члена либо Председателя Совета МКД;
- в связи с прекращением права собственности;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники помещений МКД имеют право принять решение о прекращении полномочий члена либо Председателя Совета МКД в следующих случаях:

- неисполнения членом или Председателем Совета МКД своих обязанностей;
- при возникновении объективных обстоятельств, препятствующих исполнению членом или Председателем Совета МКД своих обязанностей.