

## Утверждено

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10 от «15» мая 2023 г. №\_1/2023

### Положение

#### о Совете многоквартирного дома

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящее положение определяет полномочия, порядок избрания и прекращения обязанностей Совета многоквартирного дома, Членов совета многоквартирного дома и Председателя совета многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома создается на добровольной основе по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, улица Москвина, дом 10, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, без регистрации в органах местного самоуправления и иных органах.

1.2. Совет многоквартирного дома избирается на три года из числа собственников помещений в многоквартирном доме с целью реализации функций, возложенных на них статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Совет многоквартирного дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – Московская область, настоящим Положением.

1.4. Численный и поименный состав Совета многоквартирного дома утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, изъявивших желание войти в состав Совета многоквартирного дома определяется простым большинством голосов (более 50% голосов от принявших участие в голосовании собственников помещений многоквартирного дома, проголосовавших за Совет многоквартирного дома).



**1.5. Председатель Совета многоквартирного дома избирается из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.**

**1.6. Совет многоквартирного дома взаимодействует с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, органами исполнительной власти Московской области, администрацией города Химки Московской области, организациями различных организационно-правовых форм, для поддержания баланса интересов всех собственников многоквартирного дома в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание имущества многоквартирного дома.**

## **2. Термины, определения, сокращения**

**По тексту настоящего Положения применяются следующие термины, определения, сокращения:**

**-ЖК РФ – жилищный кодекс Российской Федерации;**

**- ГК РФ – гражданский кодекс Российской Федерации;**

**- ПП № 354 – постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;**

**- ПП № 491 - постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;**

**- ПП № 290 - постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;**

**- ПП № 416 – постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;**

**- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10;**

**- Собственник помещений МКД – физическое или юридическое лицо, многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская**



область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10, обладающее правом собственности, который обязан поддерживать МКД в надлежащем состоянии и не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования и содержания помещениями (жилыми и не жилыми) МКД;

- Общее имущество помещений в МКД – имущество, принадлежащее собственникам помещений МКД на праве долевой собственности, не являющиеся частями квартир, и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном МКД;

- Совет МКД – совет многоквартирного дома выборный орган, избирается на добровольной основе на общем собрании собственников многоквартирного дома (далее - ОСС МКД), расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10 (часть 1, 2, 4, 5, 10 статьи 161.1 ЖК РФ);

- Председатель совета МКД – является членом Совета МКД, избирается на добровольной основе на общем собрании собственников многоквартирного дома (далее - ОСС МКД), расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10 (ч. 1, 2, 6, 7, 8 статьи 161.1 ЖК РФ);

- ОСС МКД – общее собрание собственников является органом управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10, управление МКД осуществляется путем обсуждения вопросов повестки дня, проведение голосования, принятия соответствующих решений по поставленным вопросам (статья 44 ЖК РФ);

- УК «Дианик-Эстейт» -управляющая организация, осуществляющая работы по обслуживанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Москвина, д. 10 (статьи 154-157, 161-165 ЖК РФ; статьи 209-217, 288-293, 683-688 ГК РФ, ПП № 354, ПП № 290, ПП № 491, ПП № 416).

### **3. Цели и задачи создания Совета МКД**

Совет МКД создан для реализации следующих целей:

3.1. Основной целью создания Совета МКД является обеспечение выполнения решений ОСС помещений в МКД.

3.2. Выносит на ОСС вопросы для обсуждения о порядке пользования общим имуществом в МКД, планирования и организации работ по содержанию и ремонта МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых Собственниками имущества в МКД по ремонту и



содержанию общего имущества МКД, а также иные предложения, касающиеся компетенции Совета МКД.

**3.3. Предоставляет предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном МКД.**

**3.4. Осуществление контроля 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 и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.**

**3.5. Осуществления эффективного взаимодействия Собственников МКД с УК «Дианик-Эстейт», государственными, региональными органами и органами местного самоуправления.**

**3.6. Информирование Собственников МКД по вопросам, касающимися управления МКД.**

**3.7. Для реализации поставленных целей Совет МКД решает следующие задачи:**

- способствует улучшению жилищных условия в МКД;
- принимает меры по созданию благоприятных жизненных условий и по соблюдению жилищных прав граждан, проживающих к МКД;
- Совет МКД готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проектов решений задач и предложений, выносимых на обсуждение ОСС МКД, в том числе порядка определения состава общего имущества МКД, его фактического использования, технического состояния.

#### **4. Полномочия Совета в МКД**

**4.1. Обеспечение выполнения решений ОСС помещений в МКД. Обеспечение соблюдения всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения ОСС инициированного Советом МКД.**

**4.2. Вынесение на ОСС помещений в МКД вопросов, которые находятся в компетенции ОСС в МКД, и для обсуждения предложений:**



- 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 отношении общего имущества Собственников помещений в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам избираемых комиссий из числа Собственников помещений в МКД;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречат ЖК РФ.

**4.3. Представление Собственникам помещений в МКД предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, планирования текущего и капитального ремонта общего имущества МКД, содержания общего имущества МКД с оформлением плана работ.**

**4.4. Представление Собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях собственников в МКД). В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом дома совместно с такой комиссией.**

**4.5. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в виде:**

- осуществляет мероприятия по проведению анализа на соответствие начисляемых платежей, оформляется записью в журнале регистраций, с последующим информированием Собственников МКД;
- два раза в год знакомиться с отчетами, актами технического освидетельствования, ремонта и реконструкции инженерных сетей МКД.



- принимает меры по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатации;
- контролирует обеспечение УК «Дианик-Эстейт» полноты и сохранности технической документации на МКД;
- осуществляет проверки исполнения УК «Дианик-Эстейт» обязательств по договору управления с оформлением соответствующего Акта;
- запрашивает у УК «Дианик-Эстейт» документы, необходимые для проведения проверки, в том числе ежеквартальные данные о имеющейся общей сумме задолженности Собственников МКД по содержанию имущества, текущему и капитальному ремонту МКД, а также проведенной работой УК «Дианик-Эстейт» по погашению вышеуказанной задолженности, оформляется Актом (форма документа Приложение № 2);
- направляет Акты в УК «Дианик-Эстейт» для рассмотрения и устранения нарушений в установленные сроки;
- проводит заседания Совета МКД;
- проводит иные контрольные мероприятия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, оформляется Актом.

**4.6. Представление на утверждение годовому ОСС помещений в МКД отчета о проделанной работе Совета МКД.**

**4.7. Ведение информационной работы с собственниками помещений в МКД в порядке, предусмотренном ОСС помещений в МКД, по вопросам:**

- проведения ОСС помещений МКД, проводимых по инициативе Совета дома МКД;
- проведения информационных ОСС помещений МКД;
- взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений МКД и пользователями таких помещений в МКД, а также их обращений;
- своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению МКД.



**4.8. Совет дома формирует предложение о текущем ремонте общего имущества МКД, согласовывает с УК «Дианик-Эстейт» перечень работ (услуг) и их стоимость, подписывает акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), формирует годовой план работы Совета дома.**

**4.9. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений.**

## **5. Полномочия Председателя Совета МКД**

**5.1. Председатель Совета МКД избирается из числа членов Совета на ОСС помещений в МКД. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД. Председатель Совета МКД подотчетен ОСС помещений в МКД.**

**5.2. В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета МКД вправе вступать в переговоры относительно условий договора с УК «Дианик-Эстейт». Доводит до сведения ОСС помещений в МКД результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.4 настоящего Положения.**

**5.3. Заключает договор управления МКД (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении ОСС помещений в МКД, на основании доверенностей, в случае выдачи доверенностей Собственниками помещений в МКД.**

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

**5.5. Участвует в комиссиях по осмотру, обследованию, проверок 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 работ и других работ, связанных с содержанием МКД.**



**5.7. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества МКД с подписанием актов выполненных работ (оказание услуг) либо делегирует эти полномочия другому члену Совета МКД.**

**5.8. Подписывает решения, принятые Советом МКД, протоколы заседаний Совета МКД.**

**5.9. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым, на основании доверенностей выданных собственниками помещений в МКД, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает Акты:**

**- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;**

**- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;**

**- о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.**

**5.10. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК «Дианик-Эстейт» обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 ЖК РФ.**

**5.11. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в МКД по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД.**

**5.12. Направляет информацию в администрацию г. Химки Московской области, иные органы исполнительной власти Московской области об избрании Совета МКД.**

**5.13. Обращается в администрацию г. Химки Московской области, другие органы исполнительной власти Московской области, правоохранительные органы, а также в управляющую МКД УК ООО «Дианик-Эстейт» и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Председателя Совета.**

**6. Порядок формирования Совета в МКД**



**6.1. Высшим органом управления МКД является собрание Собственников помещений, который выразил Совету дома в МКД свое доверие.**

**6.2. Основной функцией Совета дома МКД является обеспечения соблюдения общих целей в интересах Собственников помещений в МКД, в рамках полномочий Совета дома МКД. Все решения принимаются большинством голосов присутствующих на собрании членов Совета дома МКД и оформляются протоколом.**

**6.3. Члены Совета дома МКД и его Председатель МКД избираются на ОСС в МКД. Состав Совета МКД не может быть менее трех Собственников помещений в МКД. У претендентов в члены Совета дома МКД и Председателя МКД – задолженность по коммунальным услугам, содержанию жилого помещения, за свою собственность в МКД, должна отсутствовать.**

**6.4. Совет действует с даты принятия решения (протокола ОСС) МКД помещений в МКД об избрании Совета МКД до переизбрания или окончания срока, установленного на ОСС.**

**6.5. О созыве ОСС члены Совета МКД извещают персонально или объявлением, размещенном на доске объявлений в подъезде МКД, по средствам электронных видов связи (электронной почты, смс, чата, телефона) за 10 дней до собрания.**

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

**6.8. Решение по вопросам исключительной компетенции ОСС всех собственников помещений МКД вначале обсуждается на собрании/заседании членов Совета МКД, и принятое решение выносится на обсуждение ОСС всех Собственников помещений МКД.**

**6.9. Совет МКД подлежит переизбранию на ОСС помещений в МКД через каждые три года.**

**6.10. Совет может быть досрочно переизбран на ОСС помещений в МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.**

**6.11. В случае принятия на ОСС помещений в МКД решения о создании товарищества Собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.**



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

**7.1. Решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД принимается на общем собрании Собственников помещений МКД. Условия и порядок выплаты вознаграждения, определения размера вознаграждения устанавливается настоящим Положением о Совете МКД.**

**7.2. Вознаграждение Совету МКД предоставляется ежемесячно и относится к расходам на содержание жилого помещения МКД:**

**- в размере 100% скидки с суммы на содержание жилого помещения в МКД - Председателю совета МКД;**

**- в размере 50% скидки с суммы на содержание жилого помещения в МКД членам Совета МКД.**

**7.2. При наличии дополнительных документально подтвержденных расходов, связанных с выполнением Советом МКД своих полномочий, Совет МКД вправе вынести на ОСС МКД вопрос о возмещении расходов, в том числе за счет дохода от использования общего имущества. В Решении ОСС МКД о возмещении таких расходов должно содержать порядок возмещение, источник средств, сумма, порядок контроля расходования.**

## **8. Комиссии Собственников помещений**

**8.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников помещений в МКД, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.**

**8.2. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению ОСС помещений в МКД или по решению Совета МКД.**

**8.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению МКД, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.**

## **9. Организация делопроизводства Совета МКД**



**Совет МКД осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:**

- листы регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания Собственников помещений в МКД;**
- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);**
- заполненные собственниками бланков голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;**
- схемы распределения долей собственников помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на дату проведения общего собрания;**
- протоколы решений ОСС помещений в МКД о выборе Совета и его членов, Председателя, способа управления МКД, комиссий собственников, по другим вопросам касающихся компетенции Совета МКД;**
- доверенности представителей собственников помещений в МКД на право голосования на общем собрании таких собственников;**
- положение о Совете МКД;**
- план организации работ и управления МКД, в том числе и по содержанию и ремонту общего имущества МКД Приложение № 1 (п. 3.2., 3.3., 4.3., 5.5. настоящего Положения);**
- протоколы заседаний (собраний) Совета МКД Приложение № 2 (п. 4.7., 5.9., 6.2. настоящего Положения);**
- акт осмотра / проверок / осмотра комиссией МКД или Советом МКД Приложение № 3 или по форме, утвержденной ООО УК «Дианик-Эстейт» (п. 4.5. настоящего Положения);**
- журнал регистрации обращений Собственников МКД в Совет МКД, переписка иных организаций с Советом МКД Приложение № 4 (п. 4.7. настоящего Положения);**
- ежегодные отчеты Совета МКД Приложение № 5 (п. 4.6. настоящего Положения);**



- доверенности, выданные председателю Совета МКД собственниками помещений в МКД на заключение договора управления МКД (или договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме;

- доверенности (или их копии), выданные Председателю Совета МКД собственниками помещений в МКД на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

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

**Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете МКД осуществляется на основании решения ОСС помещений в МКД.**



**П Л А Н**  
**работы Совета МКД на 2023 год**

г.о. Химки

\_\_\_\_\_ дата

План утвержден Советом МКД:

Протокол Совета № \_\_\_ от \_\_. \_\_. \_\_\_\_г.

План утвержден Председателем МКД:

Председатель МКД \_\_\_\_\_ ФИО

План утвержден ОСС

Протокол ОСС № \_\_\_ от \_\_. \_\_. \_\_\_\_г.

<b>№/№</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>Количество</b>	<b>Срок исполнения</b>	<b>Ответственный исполнитель</b>
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				



Приложение № 2

к положению о Совете МКД  
утв. Решением ОСС МКД  
от 15.05.2023г.

## ПРОТОКОЛ №

Очередного общего собрания собственников / заседания Совета МКД  
(очной, очно-заочной форме) помещений в МКД по адресу: Московская область г.  
Химки, ул. Москвина, д. 10

г.о. Химки

Дата

1. Общее положение

2. Повестка дня (по каждому вопросу)

3. Результаты голосования (по каждому вопросу):

Слушали:

Предложено:

Решили:

4. Приложение к протоколу

Председатель собрания/Председатель совета МКД: \_\_\_\_\_/ФИО/

Секретарь собрания/члены Совета МКД: \_\_\_\_\_/ФИО/

Счетная комиссия/члены Совета МКД: \_\_\_\_\_/ФИО/

\_\_\_\_\_/ФИО/

\_\_\_\_\_/ФИО/



## **А К Т**

**осмотра / обследования / проверки / содержания проведения  
ремонтных объектов общего имущества, обязательств  
по договору управления МКД и других договоров, связанных  
с выполнением договора по управлению МКД**

**г.о. Химки**

**дата**

- 1. Общие положения (адрес МКД, общая площадь МКД и жилого помещения, осматриваемый / обследованный / проверяемый объект общего имущества).**
- 2. Участники осмотра / обследования / проверки.**
- 3. Причина осмотра / обследования / проверки объекта общего имущества, перечисляются технические повреждения, недостатки.**
- 4. Возражения по результатам осмотра / обследования / проверки.**
- 5. Подписание участников осмотра / обследования / проверки.**





## О Т Ч Е Т

### о проделанной работе Советом МКД за 202\_\_ год

г.о. Химки

дата

Отчет подготовлен:  
Отчет согласован на Совете МКД;  
Отчет утвержден ОСС

Председателем совета МКД ФИО  
Протокол № \_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г.  
Протокол № \_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_г.

#### Общие положения.

В 202\_\_ г. Проведено общее собрание Собственников - \_ шт;

\_\_ шт. заседания Совета МКД;

\_\_ шт. встречи с жильцами.

Основными направления работы Совета МКД в 202\_\_ г. были:

- Капитальный ремонт;
- Текущий ремонт;
- Урегулирование вопросов по взносам собственников МКД;
- Иные вопросы;

#### 1. Проведение общих собраний Собственников МКД.

Даты проведения ОСС, место проведения, повестка дня, результаты голосования.

#### 2. Повышение информированности жильцов о деятельности Совета МКД.

В течении 202\_\_ года основными каналами информирования собственников помещений МКД о деятельности Совета МКД являлись:

- Доски объявлений в каждом подъезде;
- Группа в чате Телеграмм;
- Встречи с Собственниками МКД;
- Заседания Совета МКД.

#### 3. Капитальный ремонт МКД.

#### 4. Текущий ремонт МКД.

5. Урегулирование вопросов по взносам собственников МКД.
6. Иные вопросы.
7. Финансы.

Поступления

№/№	Вид поступления	Сумма (руб.)

Расходы

№/№	Вид расходов	Сумма (руб.)