

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу:

ЖК «Сильвер», г. Москва, проезд
Серебрякова, д.11, стр.1

№__ Протокол №__ от «__»
20__г.

Председатель собрания Сироклин Сергей
Алексеевич _____
(подпись, ФИО)

Секретарь собрания Неделько Евгений
Викторович _____ (подпись, ФИО)

Положение о совете многоквартирного дома

I. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

1.2. Совет многоквартирного дома является выборным коллегиальным органом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проезд Серебрякова, д. 1. Корпус 1 (далее – дом), действующим в пределах полномочий, установленных законодательством, настоящим положением и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также представляющим интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами (далее – Совет дома).

1.3. Совет дома создается по решению общего собрания собственников помещений в доме (далее – общее собрание) в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим положением, и действует до переизбрания на общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.4. Совет дома подотчетен общему собранию.

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

II. Избрание Совета дома

2.1. Совет дома избирается на общем собрании в составе 11 человек (не менее трех), по 1 человек от подъезда плюс один человек.

2.2. Члены Совета дома избираются из числа собственников помещений в доме - граждан (физических лиц), достигших 18-летнего возраста, и постоянно проживающих в доме и юридических лиц. Юридическое лицо представляется в Совете дома уполномоченным лицом.

2.3. Кандидатуры в члены Совета дома выдвигаются собственниками помещений (от подъезда, секции, лестничной площадки, другое) или путем самовыдвижения.

2.4. Председатель Совета дома избирается на общем собрании из числа членов Совета дома на срок избрания Совета дома.

2.5. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 2 года.

2.6. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению ОСС;
- по решению Совета Дома, в связи с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета Дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в Многоквартирном Доме.

2.7. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием.

2.8. Протокол общего собрания, содержащий решение об избрании Совета дома, включая список членов Совета дома, хранится в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания для хранения протоколов общего собрания.

2.9. Состав избранного Совета дома с указанием фамилии, имени, отчества членов Совета дома, контактной информации (адреса помещения, телефона, электронной почты) размещается на информационных досках в подъездах.

III. Полномочия Совета дома

3.1. Совет дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе информирует собственников помещений в доме о принятых общим собранием решениях и их исполнении;

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;
- по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий собственников помещений в доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;
- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в доме предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме, в том числе предложения:

- по изменению способа управления многоквартирным домом;

- по возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения его надлежащего содержания;
- по проведению энергосберегающих мероприятий;
- по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в доме;
- по необходимому размеру общих затрат собственников помещений в доме для реализации проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме (на основе анализа цен на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- по использованию общего имущества в доме с целью получения доходов;

4) рассматривает проекты договоров управления многоквартирным домом, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании, подготавливает свое заключение по условиям проектов договоров и представляет заключение собственникам помещений в доме до общего собрания;

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, в том числе путем:

- проведения не реже одного раза в квартал встреч с уполномоченным представителем управляющей организации (или при непосредственном управлении – организации, оказывающей услуги по содержанию и (или) выполняющей работы по ремонту общего имущества в доме, далее – обслуживающая организация) для рассмотрения отчета (сведений) данной организации об исполнении обязательств по договору;
- проведения документарной проверки исполнения обязательств по договору управляющей (или обслуживающей) организацией в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом (договором на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме); – присутствия при выполнении отдельных работ или услуг;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.2. Совет дома вправе:

1) при подготовке предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме:

- проводить опросы (анкетирования) собственников помещений для выявления целей, интересов, приоритетов и финансовых возможностей собственников помещений в доме в отношении общего имущества;
- принимать предложения и обращения собственников помещений в доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- избирать комиссии собственников помещений в доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом (далее – комиссии);
- организовывать и координировать работу комиссий, избранных общим собранием, и руководить работой комиссий, избранных Советом дома;

- организовывать обсуждение предложений до рассмотрения на общем собрании;
- 2) организовывать общее собрание собственников помещений в доме;
- 3) организовывать мероприятия с участием собственников и пользователей помещениями в доме (праздники, субботники, встречи и др.);
- 4) собирать, обновлять и хранить информацию и (или) документацию, связанную с общим имуществом в многоквартирном доме;
- 5) собирать, обновлять и хранить информацию о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном с учетом положений Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных";
- 6) от имени собственников помещений в доме:
 - обращаться в управляющую организацию (обслуживающую организацию) с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению договора управления многоквартирным домом (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме);
 - контролировать соответствие договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) условиям, определенным решением общего собрания, а также получение, учет и использование средств по таким договорам;
 - принимать участие в выборе подрядной организации (организаций) для проведения работ по текущему и (или) капитальному ремонту и в приемке выполненных работ в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом;
 - обращаться в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, другие государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.
 - вступать в переговоры относительно условий договора управления многоквартирным домом до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом;
 - доводить до сведения ОСС помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам заключения договора управления многоквартирным домом;
 - в соответствии с настоящим Положением заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса;
 - В случае переизбрания УК требовать передачу технической документации на дом от предыдущей УК в течение 14 (четырнадцати) календарных дней после объявления итогов голосования на ОСС помещений многоквартирного дома и принимать такую документацию от предыдущей УК;
 - передавать техническую документацию на дом вновь избранной УК в течение 3 (трёх) рабочих дней после получения ее от предыдущей УК;

- требовать с Застройщика ремонта оборудования, устранения недостатков выявленных в процессе использования многоквартирного дома по гарантийным обязательствам.

3.3. Совет дома обеспечивает собственникам помещений возможность ознакомиться с подготовленными предложениями (заключениями) по вопросам, связанным с управлением домом, путем в срок не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания, в повестку которого включено рассмотрение данных предложений, заключений.

3.4. В случае если в подготовке предложения (заклучения) Совета по отдельному вопросу участвовала комиссия собственников жилья, данное предложение (заклучение) представляется собственникам помещений совместно с комиссией. В случае, если предложения Совета дома и комиссии собственников жилья различны, каждое из предложений представляется собственникам помещений соответствующим органом отдельно.

3.5. Совет дома информирует собственников помещений в доме о результатах контроля 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 путем размещения информации в письменном виде на информационных досках в подъездах.

IV. Полномочия Председателя Совета Дома

4.1. Председатель Совета Дома выбирается из числа членов Совета Дома.

4.3.4. осуществлять контроль над выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.5. подписывать 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;

4.3.6. направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса;

4.3.7. выступать в суде от имени собственников помещений дома по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также технической документации;

4.3.8. требовать от УК копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, договоров на поставку коммунальных услуг;

4.3.9. в отношении вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая техническую документацию представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома во всех организациях, учреждениях. Имеет право сбора, подготовки и получения любых необходимых для выполнения данных поручений документов, подписи всех необходимых документов и совершения всех иных действий, связанных с выполнением данных поручений;

4.3.10. в отношении вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая техническую документацию представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в антимонопольных органах получать и

вносить изменения, дополнения, заверять копии, уплачивать обязательные платежи, давать пояснения, подписывать документы в том числе получать решение антимонопольного органа, а также собирать всю необходимую информацию, получать справки, делать запросы, совершать иные необходимые действия, касающиеся выполнения настоящего поручения;

4.3.11. в отношении вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая техническую документацию представлять в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, в том числе при рассмотрении дел по существу, а также в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, в том числе с правом подписания искового заявления, отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, предъявления иска, изменения предмета или основания иска, признания иска, полного или частичного отказа от исковых требований, передачи иска на рассмотрение в третейский суд, заключения мирового соглашения, обжалования судебных актов, предъявления исполнительного листа ко взысканию, обжалования действий судебного пристава-исполнителя. Имеет право сбора, подготовки и получения любых необходимых для выполнения данных поручений документов, подписи всех необходимых документов и совершения всех иных действий, связанных с выполнением данных поручений;

V. Заседания и решения Совета дома

5.1. Заседания Совета дома проводятся не реже 1 раза в квартал.

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

5.3. Заседания Совета дома ведет председатель Совета дома, а в его отсутствие – любой из членов Совета дома, избранный членами Совета дома на заседании.

5.4. Место и время заседания Совета Дома определяется Председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону, по e-mail.

5.5. Решения Совета дома принимаются большинством голосов членов Совета дома и оформляются в письменном виде.

5.6. Совет Дома 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, голос Председателя является решающим.

5.7. Решения Совета Дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета Дома или ОСС. В случае несогласия с решением Совета Дома Председатель или любой из членов Совета Дома может изложить в протоколе особое мнение.

5.8. Решения Совета дома хранятся в определенном ранее месте в течение трех лет.

5.9. Если решение Совета Дома относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов, а так же донесение информации в мессенджерах) в срок не позднее пяти дней после принятия решения. Если принятое Советом Дома решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме, по e-mail.

5.10. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета Дома без права решающего голоса при наличии технической возможности.

VI. Обеспечение работы Совета дома

6.1. Совет дома представляет на рассмотрение общему собранию смету расходов, связанных с осуществлением полномочий Совета дома.

6.2. Общее собрание принимает решение о размере общих расходов на обеспечение работы Совета дома и размере целевых взносов собственников помещений на обеспечение работы Совета дома, сроках и порядке их внесения.

6.3. Председатель Совета дома отчитывается перед общим собранием собственников помещений о поступлении и расходовании средств, сформированных за счет целевых взносов собственников помещений на обеспечение работы Совета дома.

6.4 Организация делопроизводства Совета Дома:

6.4.1. Решения Совета Дома оформляются протоколом, который подписывается председателем Совета Дома и всеми членами Совета.

6.4.2. Совет Дома осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением ОСС в специально организованном месте.

6.4.3. Все документы хранятся в специально выделенном помещении, без доступа посторонних лиц. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета Дома персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

6.4.4. Расходы, осуществляемые Советом Дома для организации и проведения ОСС и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета Дома и направленных на организацию управления домом и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта многоквартирного дома, по решению ОСС. Совет Дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

VII. Взаимодействие Совета Дома с УК (Управляющей Компанией)

7.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет Дома 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.

7.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирным домом вопросам к Председателю Совета Дома, который доводит предложения УК до сведения Совета Дома и созывает Совет Дома не позднее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет Дома может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

7.3. После обсуждения предложений УК Совет Дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение ОСС либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение ОСС.

7.4. В случае вынесения предложения УК на обсуждение ОСС, результат голосования в течение 5 (пяти) рабочих дней после оформления протокола собрания Совета Дома доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица и/или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета Дома.

7.5. В случае, если Совет Дома принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение ОСС, Совет Дома должен в срок 5 (пять) рабочих дней со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом, либо с помощью e-mail.

7.6. Члены Совета и председатель Совета Дома не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения ОСС.

7.7. В случае необходимости использования мест общего пользования УК в обязательном порядке согласовывает использование мест общего пользования с Советом Дома. Без письменного согласия Совета Дома УК не имеет права использовать места общего пользования. Совет Дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления письменного обращения от УК письменно либо согласовывает использование мест общего пользования УК, либо мотивированно уведомляет УК о невозможности использования мест общего пользования для целей, которые были указаны в запросе УК, либо выносит этот вопрос на ОСС.

7.8. Иные аспекты взаимодействия Совета Дома и председателя Совета Дома с УК регулируются Договором управления, заключаемым Советом Дома с УК на основании решения ОСС.

7.9. Совет Дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по предложению УК.

IX. Взаимоотношения Совета Дома и Собственников

8.1 Совет Дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

8.2. Совет Дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

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

8.4. Собственники могут обращаться к членам Совета Дома с предложениями, замечаниями, жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета Дома. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета Дома и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

8.5. Совет Дома объявляет в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом годовое ОСС помещений в многоквартирном доме.

8.6. Совет Дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по требованию отдельных Собственников.

IX. Комиссии собственников помещений

9.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

9.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или по решению Совета.

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

X. Заключительные положения

10.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие данного положения в новой редакции относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

10.2. Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляют собственники помещений в доме, в том числе путем рассмотрения на общем собрании годового отчета Совета дома о проделанной работе.

10.3. Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные пункты настоящего положения вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее положение собственники помещений руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.