

к Бланку решения для голосования на очередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Дмитровское ш, 107к4

Утверждено
решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме
(протокол № ____ от _____ 202__)

Положение

*о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу*

г. Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4

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: г. Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4;
- «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;
- «ОСС» - общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4;
- «Совет» - совет многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4;
- «Председатель» - председатель совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4;
- «УО» – организация, осуществляющая управление МКД и (или) выполняющая работы по содержанию, благоустройству, уборке и ремонту общего имущества собственников помещений.

1. Общие положения

1.1. Совет создается по решению ОСС и является полномочным представительным коллегиальным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет избирается из числа Собственников на ОСС.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, г. Москва и органа местного самоуправления, решениями ОСС и настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией города Москва, органами исполнительной власти города.

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

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

2. Цели создания Совета

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования и организации содержания и ремонта общего имущества в МКД.

2.3. 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.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Полномочия Совета

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. 3.2. Выносить на общее собрание Собственников в качестве вопросов 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 в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.2. Представлять Собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

3.3. Представлять Собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом ОСС. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.4. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством и объемом предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений МКД, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

- 3.5. Осуществлять принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в случае если общим собранием Собственников помещений принято решение о наделении Совета такими полномочиями (п. 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ);
- 3.6. Участвовать 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;
- 3.7. Принимать 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;
- 3.8. Содействовать поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;
- 3.9. Обеспечивать хранение документов, касающихся управления МКД, ОСС, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД;
- 3.10. Выполнять в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству, решениям ОСС и настоящему Положению.
- 3.11. Определять стоимость арендной платы за использование общего имущества МКД не противоречащие действующему законодательству, решениям ОСС и настоящему Положению
- 3.12. Определять цели расходования средств, поступающих по договорам от третьих лиц за пользование общим имуществом (либо его части) в МКД не противоречащие действующему законодательству, решениям ОСС и настоящему Положению
- 3.13. Участвовать в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД

4. Состав и порядок формирования Совета

4.1. Члены Совета и Председатель избираются на ОСС.

4.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором ОСС с учетом самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 30 календарных дней до даты проведения ОСС.

4.3. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ.

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

4.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. Не менее, чем за месяц до истечения двух лет с момента избрания, Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение ОСС для избрания нового состава Совета. Если по какой-то причине ОСС не состоится, или новый состав Совета на нем не будет избран, полномочия действующего Совета продлеваются на тот же срок.

4.6. При принятии на ОСС решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления и регистрации товарищества собственников жилья.

4.7. 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 по инициативе любого члена Совета, при этом за исключение должно проголосовать не менее 1/2 от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

5. Председатель

5.1. Председатель избирается из числа членов Совета на ОСС.

5.2. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен ОСС.

5.3. В рамках осуществления своих полномочий Председатель:

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

5.3.2. доводит через Совет до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 5.3.1 настоящего Положения, путем проведения ОСС или размещения информации в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;

5.3.3. на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. Собственники вправе потребовать от УО копии этого договора;

5.3.4. 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 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;

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

5.3.6. подписывает план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, размер расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки плана таких работ;

5.3.7. от имени Собственников подписывает договоры об использовании общего имущества в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением ОСС, если общим собранием Собственников не определено иное уполномоченное лицо на подписание указанных договоров.

5.3.8. Контролирует расходование УО средств, поступающих в оплату за пользование общим имуществом или за аренду общего имущества Собственников;

5.3.9. 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;

5.3.10. согласовывает (после обсуждения Советом) дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

5.3.11. от имени Собственников обращается в УО, администрацию города и (или) района, органы исполнительной власти, иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

5.4. В случае неутверждения кандидатуры Председателя на общем собрании Собственников, либвременного или постоянного прекращения полномочий Председателя до момента прекращения полномочий Совета функции Председателя и до утверждения общим собранием Собственников председателя Совета, передаются одному из членов Совета по документально оформленному в письменном виде решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

5.5. Председатель может досрочно оставить занимаемый пост:

- по инициативе Председателя на основании его письменного заявления;
- по решению ОСС;
- по инициативе любого члена Совета, при этом за смещение с поста должно проголосовать не менее 2/3 членов совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

6. Комиссии собственников помещений

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

6.2. Комиссии Собственников избираются по решению ОСС или по решению Совета.

6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников, УО или органов администрации города.

6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или ОСС, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

7. Порядок работы Совета

7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.

7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

7.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично либо с помощью средств связи (телефон, мессенджеры и иные средства связи). Оповещение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты должно быть не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

7.4. 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, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается. О решениях, принятых на заседании Совета собственники уведомляются через членов Совета и (или) путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах или любым другим законным способом.

7.5. Решения Совета, 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 на сайте дома, доске объявлений в подъезде или любым другим законным способом.

7.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

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

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается всеми членами Совета, присутствующими на заседании.

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением ОСС:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо объявления, вывешиваемые на информационных досках в подъездах с указанием даты их размещения и подписания любым членом Совета МКД;

- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного, очно-заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосования (решений собственника) при заочной, очно-заочной форме принятия решения;

- схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания; - протоколы решений общего собрания Собственников;

- документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании Собственников;

- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;

- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;

- 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;

- техническая документация на МКД (при необходимости). Все документы хранятся у действующего Председателя или назначенного Советом иного члена Совета. Председатель и члены Совета обязаны соблюдать установленные Законом нормы о персональных данных Собственников.

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

9. Взаимодействие Совета с УО

9.1. 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 ОСС на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2. УО по всем вопросам, возникающим в процессе управления и обслуживания МКД, обращается к Председателю, который доводит до сведения членов Совета 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 учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), 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) либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников. 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.

10. Взаимоотношения Совета и Собственников

10.1. Совет и его Председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

10.2. Совет и его Председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг.

10.3. Совет и его Председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.

10.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, 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.

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

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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