

Утверждено решением общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме,  
расположенного по адресу: Г. Москва Дегунинская 10 корпус 1  
(протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. № \_\_\_)

## **Положение о Совете многоквартирного дома**

### **1. Общие положения**

- 1.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома), создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.2. Совет дома создается для привлечения собственников помещений данного многоквартирного дома (далее – собственников помещений) к вопросам управления данным домом.
- 1.3. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.
- 1.4. Совет дома взаимодействует с собственниками помещений, юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (далее – управляющая организация), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти города Москвы.
- 1.5. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **2. Порядок формирования Совета дома**

- 2.1. Решение о создании Совета дома принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.
- 2.2. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.
- 2.3. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.
- 2.4. Список кандидатов в Совет дома составляется инициатором общего собрания (инициативной группой).  
Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета дома свою кандидатуру. Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.
- 2.5. В состав Совета дома входит количество собственников помещений, выбранных на общем собрании. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.6. Срок полномочий Совета дома составляет 3 года и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.7. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или окончания срока полномочий.

В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей полномочия Совета дома могут быть досрочно прекращены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании личного заявления, в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.9. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

### **3. Полномочия Совета дома**

Совет дома:

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке использования общего имущества в многоквартирном доме третьими лицами, 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;
- по вопросам избираемых комиссий собственников помещений в многоквартирном доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

3.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам:

- планирования управления многоквартирным домом;
- организации управления данным домом;
- содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

3.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях.

В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом дома совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществляет контроль за:

а) оказанием услуг и (или) выполнением работ:

- по управлению многоквартирным домом;
- по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

б) 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.

Указанный контроль осуществляется путем:

а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 10 дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;

- б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);
- в) участия в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- г) участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- е) составления актов о нарушении условий договора управления;
- ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию управляющей организации на обращения собственников помещений в многоквартирном доме с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;
- з) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- и) подписания актов выполненных работ и оказанных услуг управляющей организацией;
- к) выявления фактов непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- л) составления актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.6. Представляет на утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.8. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

3.9. Обобщает предложения собственников (пользователей) помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

#### **4. Председатель Совета дома**

4.1. Председатель Совета дома избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Председатель Совета дома:

4.3.1. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений вправе вступить в переговоры относительно условий следующих договоров:

- на оказание услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме;
- горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 4.3.1 настоящего Положения.

4.3.3. Заключает договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в пункте 4.3.1 настоящего Положения, на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4.3.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

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.

4.3.5. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.3.6. Согласовывает дефектные ведомости, сметы, планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласовывает корректировки таких работ.

4.3.7. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.8. Участвует в составлении и подписании акта технического обследования и паспорта многоквартирного дома.

4.3.9. Информировывает управляющую организацию, ГЖИ г. Москвы, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

4.3.11. Обращается в органы местного самоуправления, ГЖИ г. Москвы Управляющую компанию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

4.3.12. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

4.3.13. Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

4.4. В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов совета по документально оформленному решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

## **5. Организация работы Совета дома**

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в полугодие. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

5.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично под роспись либо заказным письмом:

- о плановом заседании – не менее чем за 5 дней до назначенной даты;
- о внеплановом заседании – не менее чем за 1 день до назначенной даты.

5.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя Совета дома является решающим.

5.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме и могут быть отменены только другим решением Совета дома или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае несогласия с решением Совета дома председатель Совета дома или любой из членов Совета дома может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

5.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.6. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме и представляет на утверждение общего собрания собственников помещений отчет в многоквартирном доме о проделанной работе.

5.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

## **6. Организация делопроизводства**

6.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома.

6.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят:

- Положение о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;
- список членов Совета дома;
- схемы распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме на дату проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принявшего решение о создании Совета дома;
- копии протоколов решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании Совета дома, избрании его членов и председателя Совета дома, способа

управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений в многоквартирном доме и по другим вопросам компетенции Совета дома;

- доверенности, выданные председателю Совета дома собственниками помещений в многоквартирном доме на заключение договора управления многоквартирным домом.
- договоры управления многоквартирным домом, заключенные на основании доверенностей, выданных председателю Совета дома собственниками помещений в многоквартирном доме.
- доверенности (или их копии), выданные председателю Совета дома собственниками помещений в многоквартирном доме на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- акты, перечисленные в пункте 4.3.4 настоящего Положения;
- протоколы заседаний Совета дома;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома.

6.3. Документы, указанные в пункте 6.2 настоящего Положения, передаются вновь избранному председателю Совета дома в течение трех рабочих дней с даты избрания нового председателя Совета дома.

Председатель и члены Совета дома не вправе передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений в многоквартирном доме, а также разглашать указанные сведения.

## **7. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме**

7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Решения комиссий собственников помещений в многоквартирном доме носят рекомендательный характер.

7.3. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению Совета дома.

7.4. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников помещений в многоквартирном доме, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

## **8. Взаимоотношения с собственниками помещений в многоквартирном доме**

8.1. Совет дома и председатель Совета дома в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества в многоквартирном доме. Указанные обращения подлежат рассмотрению Советом дома совместно с Управляющей компанией..

10.4. Совет дома и председатель Совета дома могут предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета дома.

## **9. Взаимодействие с управляющей организацией**

9.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от управляющей организации, какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения.

9.3. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения членов Совета дома на заседании Совета дома.

При необходимости Совет дома и его председатель могут запросить дополнительную информацию в управляющей организации, органах местного самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть:

- принятие решения по предмету обращения Советом дома;
- принятие решения о вынесении предложения управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

9.5. Совет дома имеет право, инициировать созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по предложению управляющей организации.

9.6. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом.

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

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с ЖК РФ.