

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 7 человек. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6. Срок полномочий Совета дома составляет 2 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 для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общих собраниях.

В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляются 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 информации 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 нереагирования 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 нормативно-правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью в многоквартирном доме.

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 доверенностей, выданных 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 принятия в процессе голосования решения простым большинством голосов. 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, доступного 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, заверенное 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 о принятии 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.

8.4. 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 дома 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.