

Утверждено
решением внеочередного общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Машинная д. 4
(протокол № _____ от “___” _____ 20__ г.)

**Положение
о Совете многоквартирного дома
в жилом комплексе «Парковый 2.0»
(г. Екатеринбург, ул. Машинная д. 4)**

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Положение регламентирует правовой статус Совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, государственными органами и органами местного самоуправления.

1. Термины и сокращения.

В Положении будут использоваться следующие термины и сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Совет – Совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

2. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о Совете многоквартирного дома (далее - Совет) разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет дома осуществляет свою работу во взаимодействии с собственниками помещений, управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

1.3. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления и настоящим Положением.

1.5. Совет создается с целью привлечения собственников помещений к вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

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

2. Порядок избрания Совета

2.1. Решение об избрании Совета принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, простым большинством голосов.

2.2. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений каждые 2 года. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок.

2.4. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

2.5. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до смены способа управления.

3. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

3.1. Обеспечение выполнения решений ОСС.

3.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД.

3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК.

3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

4. Полномочия Совета

4.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. 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.

4.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

4.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом данного дома совместно с такой комиссией.

4.5. 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.

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

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

4.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета многоквартирного дома, в том числе председателю Совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

5. Членство в Совете МКД.

5.1. В Совет могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).

5.2. При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз.

5.3. В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

5.4. При прекращении права собственности на помещение или отказе кого-либо из действующих членов Совета быть членами Совета новый член Совета доизбирается на ближайшем ОСС.

6. Работа Совета МКД и порядок принятия решений

6.1. Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета его полномочия выполняет заместитель / исполняющий обязанности председателя, избираемый членами Совета МКД.

6.2. Решения, принятые Советом, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме на общих собраниях собственников или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, чате собственников в мессенджере, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета. Место и время заседания Совета, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета и

сообщается другим членам Совета любым доступным способом до заседания. Руководит заседанием председатель Совета. Совет правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 1/2 от общего числа действующих членов Совета. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством от общего числа действующих членов Совета. Предложенная инициатором заседания повестка дня может быть изменена только в случае, если на заседании присутствуют все члены Совета дома, при условии единогласного принятия решения об изменении повестки. Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем в свободной форме с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается членами Совета, принявшими участие в заседании. При наличии замечаний к заседанию, протоколу член Совета вправе письменно изложить их в протоколе при его подписании.

6.3. На заседании Совета могут быть приглашены иные заинтересованные лица, в том числе собственники помещений, представители УК, арендаторы общедомового имущества и другие.

6.4. Решения Совета по предложениям (вопросам) также направляются председателем в УК на электронную почту as.veselov@tertkomf.ru. Решения Совета могут быть изменены или отменены другим решением Совета или решением ОСС.

6.5. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

6.6. Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя Совета и передаются вновь избранному председателю Совета.

6.7. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- схемы распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в доме на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Совета и его членов, способа управления многоквартирным домом, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;
- Положение о Совете;
- протоколы заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в многоквартирном доме;
- книга учета обращений в Совет жителей многоквартирного дома;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления многоквартирным домом.

7. Председатель Совета

7.1. Из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

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

7.3. Председатель Совета многоквартирного дома:

- 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.
- 2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пп. 1 п. 3.3 настоящего Положения;
- 3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом;
- 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 условиях раздела 7 Договора о передаче прав по управлению домом, утвержденного общим собранием

собственников МКД.

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме **выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.** Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о наделении председателя Совета многоквартирного дома полномочием по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме **должно быть оформлено протоколом** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **и содержать перечень** споров, связанных с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг, по которым председатель Совета многоквартирного дома **вправе выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также перечень процессуальных действий, которые председатель Совета многоквартирного дома вправе совершать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в целях реализации переданного ему полномочия по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме;**

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю Совета многоквартирного дома в соответствии с принятым решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Взаимодействие Совета с Управляющей компанией

8.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из того, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

8.2. Совет дома осуществляет контроль качества оказания услуг в порядке, предусмотренном Договором о передаче прав управления домом.

8.3. Управляющая компания при наличии технической возможности по письменному запросу Совета дома предоставляет Совету дома осуществить просмотр видеозаписей с камер видеонаблюдения и других средств фиксации, входящих в состав общего имущества МКД или установленных на площади/территории общего имущества за определенный период времени, указанный в запросе, а также получить копии записей, в том числе по обращениям собственников или пользователей помещений МКД в случае совершения действий противоправного характера на территории МКД.

8.4. В случае возникновения вопросов по взаимодействию Сторон, неурегулированных Положением Совета дома, Стороны руководствуются утвержденным Договором о передаче прав по управлению домом. При возникновении споров, приоритет отдается утвержденному Договору о передаче прав по управлению домом.

9. Взаимоотношения Совета и Собственников

9.1 Совет и его председатель в своей деятельности должны руководствоваться действующим законодательством и Договором о передаче прав по управлению домом в интересах Собственников.

9.2. Совет 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.

9.3. Собственники могут обращаться к Совету с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома.

9.4. Совет дома не реже 1 раза в год предоставляет собственникам МКД отчет о проделанной работе. Данная информация размещается в мессенджере "Telegram" (чат собственников МКД) и размещается на информационной доске МКД.

9.5. 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, а также разглашать указанные сведения.

10. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

10.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого простым большинством голосов.