

ПОЛОЖЕНИЕ

о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Тайнинская, д.9

Настоящее 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. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - Совет или Совет дома) действует в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса РФ (далее-ЖК РФ), другими нормативными актами жилищного законодательства РФ (статья 5 ЖК РФ).

1.2. Совет дома состоит из членов Совета, избранных из числа собственников помещений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее-ОСС) и является коллегиальным представительным органом управления многоквартирного дома (далее-МКД), действующим в интересах собственников помещений и в пределах полномочий, установленных ЖК РФ и ОСС.

1.3. Количество членов Совета дома утверждается ОСС с учетом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

Список кандидатов составляется путем самовыдвижения. Любой дееспособный собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Собственники-юридические лица имеют право выдвигать своего представителя.

1.4. Члены Совета избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании собственников помещений. Председатель Совета избирается на том же ОСС из числа членов Совета дома.

1.5. Срок полномочий Совета дома – 2 года.

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

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

Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава на основании письменного заявления на имя председателя; по решению ОСС; в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

При прекращении права собственности на помещение или письменном отказе кого-либо из действующих членов быть членами Совета, Совет дома принимает решение об исключении этого члена из состава Совета дома. Новый член Совета может быть избран на ближайшем ОСС.

1.6. Решения Совета дома принимаются на основе обсуждений предложенных вариантов и высказанных мнений путем голосования и должны быть направлены на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме, надлежащее содержание общего имущества в доме.

1.7. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников

помещений в МКД, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД (часть 11 статьи 161.1 ЖК РФ). Если соответствующие комиссии не избраны ОСС Совет дома вправе избрать комиссии.

2. Полномочия Совета дома

2.1. В соответствии с частью 5 статьи 161.1 ЖК РФ Совет дома:

2.1.1 обеспечивает выполнение решений ОСС;

2.1.2. выносит на ОСС в качестве вопросов для обсуждения предложения:

а) о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом;

б) о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

в) о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;

г) предложения по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

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

2.1.4. представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на ОСС 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;

2.1.5. 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;

2.1.6. представляет на утверждение годового ОСС отчет о проделанной работе;

2.1.7. осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

2.2. Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.

2.3. Совет при взаимодействии с управляющей организацией (далее-УО или УК) вправе оказывать ей помощь в работе с должниками за жилищно-коммунальные услуги, а также в обеспечении надлежащего содержания общего имущества, в т.ч. в пресечении случаев его незаконного использования.

2.4. При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

2.5. Совет дома вправе проводить опросы (анкетным или другим методом, в том числе в группах в социальных сетях) с целью оценки качества работы УК, учета замечаний и предложений собственников помещений в МКД.

2.6. На период отсутствия (болезнь, отъезд, сложение полномочий и т.п.) председателя Совета дома, избранного решением ОСС, Совета дома путем голосования избирает из состава своих членов исполняющего обязанности председателя Совета.

2.7. Члены Совет дома вправе запрашивать и получать от УК информацию о доходах и расходах по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

2.8. Члены Совет дома вправе принимать участие с правом подписания соответствующих документов в:

- текущих, сезонных или внеочередных осмотрах общего имущества;
- проверке состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов благоустройства, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- иных мероприятиях, предусмотренных жилищным законодательством РФ, в частности Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, с целью выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также предотвращения угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- снятии показаний коллективных (общедомовых) прибора учета коммунальных ресурсов.

2.9. Члены Совет дома вправе проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3. Председатель совета дома

3.1. Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в доме (ч. 7 ст.161.1 ЖК РФ).

3.2. В соответствии с ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ председатель совета дома:

3.2.1. до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

3.2.2. доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты переговоров относительно условий договора управления МКД;

3.2.3. на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению ОСС заключает на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии договора управления многоквартирным домом;

3.2.4. осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению

ОСС подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;

3.2.5. на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, при этом имеет право на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию;

3.2.6. осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

3.3. Подписывает акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя коммунальных услуг в случаях, указанных в п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

3.4. К руководству текущей деятельностью Совета дома относится:

- созыв и руководство заседаниями Совета дома в очной и (или) заочной форме, в том числе в электронной форме посредством социальных сетей, программ Zoom, Skype и т.п.;
- проведение голосований, опросов среди членов Совета дома по вопросам повестки дня заседания Совета и оглашение его результатов;

- подписание решений, принятых Советом дома и (или) протоколов заседаний Совета;

3.5. Председатель Совета дома доводит до сведения собственников помещений в МКД путем направления членам Совета для размещения информации в чатах подъездов дома в социальных сетях и (или) на информационных стендах в подъездах:

- решения, принятые Советом дома;

- результаты переговоров по вопросам относительно условий договора управления МКД;

- проект отчета Совета дома о проделанной работе, представляемый на утверждение годового ОСС.

4. Работа Совета дома

4.1. Совет дома действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета его полномочия выполняет исполняющий обязанности председателя Совета, избираемый членами Совета МКД.

4.2. Решения Совета по любым вопросам своей компетенции принимаются на очных и (или) заочных заседаниях, в том числе в электронной форме посредством социальных сетей, программ Zoom, Skype и т.п. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета.

Место, дата, время и форма проведения заседания Совета, повестка дня определяется инициатором или председателем Совета и согласуется с другими членами Совета любым доступным способом не менее чем за 3 календарных дня до заседания.

4.3. Вопросы повестки дня перед принятием решений обсуждаются в течение необходимого времени по предложению инициатора вынесения вопроса на обсуждение, объявленного председателем Совета.

4.4. Решения Совета дома принимаются открытым голосованием в электронной форме простым большинством (большинство голосов «за» над голосами «против») от общего числа членов Совета, принявших участие в голосовании за установленный для голосования срок.

Если иное не установлено Советом дома, минимальный срок для голосования – 1 (одни) сутки. Максимальный срок для голосования – 3 (три) суток. Конкретный срок для голосования определяется председателем Совета дома по согласованию с членами Совета и зависит от размера и сложности вопросов повестки дня и предлагаемых решений.

4.4.1. Для принятия решений о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД, а также о проведении работ по благоустройству и озеленению придомовой территории, в случае наделения ОСС Совета дома соответствующими полномочиями, в голосовании должны принять участие не менее 2/3 членов от общего числа членов Совета дома (кворум).

Решения Совета дома о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД, а также о проведении работ по благоустройству и озеленению придомовой территории принимаются более чем пятьюдесятью (50%+1) процентами голосов «за» от общего числа голосов членов Совета дома, принявших участие в голосовании при наличии кворума.

4.4.2. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, подано равное число голосов членов Совета дома «за» и «против», участвующих в голосовании, то решение считается непринятым, вопрос выносится на доработку и повторное голосование. В случае если при повторном голосовании по данному вопросу подано равное число голосов членов совета дома «за» и «против», то считается принятым решение, за которое проголосовал председатель Совета дома.

4.5. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета дома или лицом исполняющим обязанности председателя Совета дома.

В протоколе указываются дата и место проведения заседания, сколько членов Совета дома приняло участие в голосовании, перечень обсуждаемых вопросов повестки дня и предлагаемых решений, результаты голосования по каждому вопросу повестки дня заседания (сколько членов совета дома проголосовало «за», «против»).

4.6. Решения Совета доводятся председателем Совета до сведения собственников помещений в МКД путем размещения информации в социальных сетях и (или) на информационных стендах в подъездах МКД. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УК также направляются председателем в УК.

4.7. Решения Совета могут быть изменены или отменены другим решением Совета или решением ОСС.

4.8. Любой собственник может присутствовать на заседании Совета при наличии технической возможности, без права участвовать в голосовании и принятии решений.

5. Взаимодействие Совета дома и собственников помещений в МКД

5.1. Собственник (группа собственников) помещения в МКД вправе вносить свои предложения и/или замечания по вопросам, находящимся в компетенции совета дома, для последующего их обсуждения и/или детальной проработки советом дома.

5.2. Порядок действий собственника (группы собственников) помещения при внесении предложений и/или замечаний на обсуждение Советом дома:

а) предложения и/или замечания составляются в письменном виде, по возможности в формате документа Word, с указанием ФИО инициатора и номера, принадлежащего ему помещения;

б) собственник (группа собственников) помещения направляет предложения и/или замечания на электронную почту Совета дома SovetNorm@gmail.com;

в) Собственник (группа собственников), инициировавший направление предложений и/или замечаний в Совет дома, вправе запрашивать и получать полную информацию о рассмотрении своего обращения.

5.3. Порядок действий Совета дома при получении предложений и/или замечаний собственника (группы собственников) помещения в МКД:

а) член Совета дома, уполномоченный на то решением Совета, определяет относятся ли поступившие от собственника помещения предложения и/или замечания к компетенции совета дома. В случае если поступившие предложения и/или замечания поданы в рамках компетенции Совета дома, член Совета направляет их на детальную проработку (в случае необходимости и сложности вопроса) в комиссию собственников помещений в МКД или в Совет дома при отсутствии соответствующей комиссии;

в) Совет дома в установленном порядке обсуждает поступившие от собственников помещений предложения и/или замечания и принимает по ним решения в пределах своих полномочий.

5.4. Совет дома не наделен полномочиями инициировать общее собрание по требованию отдельных собственников помещений в МКД. Совет дома осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений и вносит предложения, в пределах своей компетенции, для обсуждения на общем собрании собственников помещений в МКД.

5.5. Совет дома и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников МКД, кроме предусмотренных законодательством РФ.

6. Взаимодействие Совета дома и УК

УК обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения (пункт 27 Стандартов и правил управления МКД):

а) в действующий офис УК;

б) либо в МФЦ (в случае заключения УК с указанным МФЦ договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия) (далее - представительство управляющей организации).

Вопросы взаимодействия УК и Совета могут также содержаться в условиях договора управления МКД, которые в случае расхождения с Положением, считаются приоритетными по отношению к Положению до окончания срока действия договора управления.

7. Отчетность и ответственность Совета дома

7.1. При проведении годового ОСС в повестку дня собрания включается вопрос об утверждении отчета Совета МКД. Отчет должен содержать сведения:

- о выявленных Советом фактах нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в УК при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- о расходах Совета, связанных с выполнением Советом своих полномочий, их возмещении (в случае принятия такого решения на ОСС) с подтверждением целевого использования полученных средств.

- о деятельности председателя Совета дома, осуществляемой в пределах своих полномочий.

7.3. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран на ОСС.

8. Внесение изменений и дополнений

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения ОСС, принятого простым большинством голосов (часть 1 ст. 46 ЖК РФ)