

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **о Совете многоквартирного дома,**

расположенного по адресу: Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, дом 40

#### **1. Термины и определения**

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство.
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, дом 40.
- Собственники – лица, в соответствии с действующим законодательством РФ осуществляющие права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им жилым (нежилым) помещением в МКД.
- Совет МКД – избираемый и действующий в соответствии ЖК РФ совет многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, город Реутов, Юбилейный проспект, дом 40.
- УК – уполномоченная в установленном законом порядке и имеющая лицензию на осуществление соответствующего вида деятельности управляющая организация, предоставляющая Собственникам услуги по управлению МКД с целью его надлежащего использования и обслуживания (включая, обеспечение Собственников жилищно-коммунальными услугами).

#### **2. Общие положения**

- 2.1. Совет МКД – совещательный орган по вопросам управления МКД, действующий от имени и в интересах всех Собственников.
- 2.2. Совет МКД в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, решениями общего собрания Собственников, а также настоящим Положением.
- 2.3. Совет МКД взаимодействует с Собственниками, с УК, жилищными объединениями граждан, с организациями различных организационно-правовых форм, органами государственной власти и местного самоуправления и иными лицами.
- 2.4. Действие настоящего Положения распространяется на всех Собственников.
- 2.5. Регистрация Совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

#### **3. Цели создания Совета МКД.**

- 3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.
- 3.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 3.3. Контроль 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.
- 3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и иными третьими лицами по вопросам, связанным с управлением МКД.
- 3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

#### **4. Порядок формирования Совета МКД**

- 4.1. Решение об избрании Совета МКД, а также об определении количественного состава Совета МКД принимается на общем собрании Собственников простым большинством голосов. Количественный состав Совета МКД может меняться по решению общего собрания Собственников, но в любом случае не может быть менее 3 (трех) человек.
- 4.2. Список кандидатов в Совет МКД составляется инициатором общего собрания Собственников (инициативной группой). Любой дееспособный Собственник не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета МКД свою кандидатуру. Собственник - юридическое лицо имеет право выдвигать своего уполномоченного представителя.
- 4.3. Максимальный срок полномочий Совета МКД составляет 5 (пять) лет. Срок полномочий Совета МКД утверждается решением общего собрания Собственников в пределах максимального.
- 4.4. Совет МКД действует со дня принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета МКД до переизбрания на общем собрании Собственников или окончания срока его полномочий.
- 4.5. В случае принятия решения о создании товарищества собственников недвижимости, Совет МКД действует до избрания правления товарищества собственников недвижимости.
- 4.6. В случае ненадлежащего исполнения Советом МКД своих обязанностей, полномочия Совета МКД могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания Собственников.
- 4.8. Полномочия председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, члена Совета МКД могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания Собственников на следующих основаниях:
  - 4.8.1. личное заявление о прекращении/сложении полномочий;
  - 4.8.2. в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД;
  - 4.8.3. неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязанностей (в том числе, в случае отсутствия на собраниях Совета МКД более 4 (четырёх) раз подряд без уважительных причин);
  - 4.8.4. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

#### **5. Полномочия Совета МКД**

- 5.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников.
- 5.2. Выносит на общее собрание Собственников предложения:
  - 5.2.1 о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД;
  - 5.2.2 о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
  - 5.2.3 о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
  - 5.2.4 по вопросам компетенции Совета МКД;
  - 5.2.5 по вопросам избираемых комиссий Собственников;
  - 5.2.6 по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.
- 5.2. Представляет Собственникам свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения указанных проектов договоров на общих собраниях). В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанные заключения представляются Советом МКД совместно с такой комиссией.
- 5.3. Принимает решение о текущем ремонте общего имущества в МКД. Согласовывает с УК план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, размер расходования средств на эти работы.
- 5.4. Осуществляет контроль качества оказываемых услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, а также по содержанию и ремонту общего имущества МКД путем:
  - 5.4.1 запросов у УК и проверок показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проведения анализа соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- 5.4.2 запросов у УК отчетов, актов технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомового имущества, в т.ч. инженерных сетей и лифтового оборудования;
- 5.4.3 запросов у УК информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, иной отчетности;
- 5.4.4 проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующих экспертиз, привлечения специалистов);
- 5.4.5 участия в осмотрах общего имущества МКД, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- 5.4.6 участия в приемке всех видов работ, в том числе подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- 5.4.7 подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 5.4.8 составления актов о нарушении условий договора управления, заключенного с УК;
- 5.4.9 инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или бездействия УК в ответ на обращения Собственников, с уведомлением УК о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);
- 5.4.10 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;
- 5.4.11 совместно с Собственниками выявления фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- 5.4.12 проведения контрольных проверок обеспечения управляющей организации полноты и сохранности технической документации на МКД.
- 5.4.13 направления в УК требований обеспечения доступа к общему имуществу МКД.
- 5.5. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников отчет о проделанной работе.
- 5.6. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета МКД, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.
- 5.7. Оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД.
- 5.8. Ведет среди лиц, проживающих в МКД, информационно-разъяснительную работу в части соблюдения требований федерального, регионального, местного законодательства по вопросам жизнедеятельности МКД.
- 5.9. Обобщает предложения Собственников по улучшению работы УК, и доводит их до сведения УК с целью принятия необходимых мер.
- 5.10. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета МКД, а при необходимости – технической документации на МКД.
- 5.11. Совет МКД может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета МКД.
- 5.12. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

## **6. Председатель Совета МКД**

- 6.1. Председатель Совета МКД и его заместитель избираются из числа членов Совета на общем собрании Собственников.
- 6.2. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию Собственников.
- 6.3. Совместно с членами Совета МКД контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

- 6.4. Совместно с членами Совета МКД от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД. Совместно с членами Совета МКД доводит до сведения Собственников результаты указанных переговоров, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или в холлах подъездов МКД на 1 этаже.
- 6.5. Заключает договор управления МКД на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все Собственники, предоставившие председателю Совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники вправе потребовать от УК копии этого договора.
- 6.6. Контролирует (в том числе участвует в приемке работ) выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД.
- 6.7. Подписывает:
  - 6.7.1 акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с пп.4 п.8 ст.161.1 ЖК РФ;
  - 6.7.2 акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
  - 6.7.3 акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 6.8. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по управлению МКД, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 ЖК РФ.
- 6.9. Совместно с членами Совета при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК об этом, и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ.
- 6.10. Выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг, на основании доверенности, выданной Собственниками.
- 6.11. Участвует (в том числе совместно с другими членами Совета МКД) в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета МКД.
- 6.12. Участвует в составлении и подписании акта технического обследования и паспорта МКД.
- 6.13. Информировывает управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию Московской области, органы местного самоуправления о создании Совета МКД.
- 6.14. Обращается в органы местного самоуправления, Государственную жилищную инспекцию Московской области, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета МКД.
- 6.15. Совместно с членами Совета МКД подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета МКД.
- 6.16. В случае прекращения полномочий председателя Совета МКД до момента прекращения полномочий Совета МКД, функции председателя Совета МКД в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета МКД по документально оформленному решению Совета МКД, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета МКД.
- 6.17. Заместитель председателя Совета МКД:
  - 6.17.1 подотчетен председателю Совета МКД, выполняет функции председателя Совета МКД в его отсутствие;
  - 6.17.2 выполняет поручения общего собрания Собственников, председателя Совета МКД;
  - 6.17.3 вносит предложения по улучшению деятельности по всем вопросам, входящих в компетенцию Совета МКД.

6.18 Председатель Совета МКД может частично делегировать свои полномочия другим членам Совета МКД, на основании письменного заявления, обращенного к Совету МКД.

## **7. Организация работы Совета МКД**

- 7.1. Плановые заседания Совета МКД проводятся с периодичностью, установленной решением Совета МКД, но не реже одного раза в три месяца. Плановые заседания созываются председателем Совета МКД, либо одним из членов Совета МКД. Внеплановое заседание Совета МКД может быть проведено по предложению председателя Совета МКД или одного из членов Совета МКД.
- 7.2. Место и время заседания Совета МКД определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета МКД лично, либо по телефону: о плановом заседании - не менее чем за 7 дней до назначенной даты; - о внеплановом заседании - не менее чем за 2 дня до назначенной даты.
- 7.3. Совет МКД может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие (в том числе дистанционно) не менее двух третей действующих членов Совета МКД. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя Совета МКД является решающим.
- 7.4. Любой документ, подписанный от имени Совета МКД, будет считаться легитимным, если его подписали более 50% от общего количества голосов членов Совета МКД.
- 7.5. Допускается проведение собрания Совета МКД путем обсуждения вопросов с использованием заранее согласованных сервисов и приложений через сеть Интернет.
- 7.6. Решения Совета МКД, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета МКД или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета МКД председатель или любой из членов Совета МКД может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.
- 7.7. Решения, принятые Советом МКД, оформляются протоколом и доводятся до сведения Собственников на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении МКД, доступном для всех Собственников, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.
- 7.8. Осуществляя свои правомочия, члены Совета МКД не вправе подписывать какие-бы то ни было документы (в том числе, но не исключительно, акты, договоры) без предварительного одобрения указанного действия решением Совета МКД, принятым в порядке, установленном настоящим Положением и подтвержденные протоколом собрания Совета МКД по каждому вопросу.
- 7.9. Совет МКД подотчетен общему собранию Собственников и представляет на утверждение годового общего собрания Собственников отчет о проделанной работе.
- 7.10. Расходы, осуществляемые Советом МКД для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания Собственников. Совет МКД обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании Собственников.

## **8. Организация делопроизводства**

- 8.1. Решения Совета МКД оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета МКД, хранится у председателя Совета МКД и передается вновь избранному председателю Совета МКД.
- 8.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета МКД и подлежащей хранению, входят:
  - 8.2.1 контрольный экземпляр Положения о Совете МКД, заверенный председателем и секретарем общего собрания Собственников, принявшего настоящее Положение;
  - 8.2.2 список членов Совета МКД;

- 8.2.3 информация о распределении долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество на дату проведения общего собрания Собственников, принявшего решение о создании Совета МКД;
- 8.2.4 протоколы решений общего собрания Собственников о создании Совета МКД, избрании его членов и председателя, способа управления МКД, создании комиссий Собственников и по другим вопросам компетенции Совета МКД;
- 8.2.5 доверенности, выданные председателю Совета МКД Собственниками на заключение договора управления МКД;
- 8.2.6 договоры управления МКД;
- 8.2.7 доверенности (или их копии), выданные председателю Совета МКД Собственниками на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
- 8.2.8 акты, подписанные председателем Совета МКД или другими членами Совета МКД по его доверенности или по решению Совета МКД;
- 8.2.9 протоколы заседаний Совета МКД;
- 8.2.10 документация на МКД (возможно - в электронном виде).
- 8.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета МКД или назначенного им иного члена Совета МКД и передаются вновь избранному председателю Совета МКД.
- 8.4. Председатель Совета МКД и члены Совета МКД обязаны соблюдать действующее законодательство по защите персональных данных Собственников.

## **9. Комиссии Собственников**

- 9.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников.
- 9.2. Комиссии Собственников являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 9.3. Заключение комиссий Собственников носят рекомендательный характер.
- 9.4. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета МКД.
- 9.5. Совет МКД не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников, управляющей организации или органов администрации города.
- 9.6. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета МКД или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны.

## **10. Взаимоотношения с Собственниками**

- 10.1. Совет МКД и его председатель в своей деятельности руководствуются интересами Собственников МКД.
- 10.2. Совет МКД и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления коммунальных услуг.
- 10.3. Собственники могут обращаться в Совет МКД с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета МКД. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде. Члены Совета МКД и его председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения Собственников если по мнению членов Совета МКД будет установлена нецелесообразность/невозможность ответа по существу обращения.
- 10.4. Совет МКД и его председатель могут предоставлять Собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета МКД.
- 10.5. Собственники имеют право участвовать в деятельности Совета МКД, не являясь его членами, по всем вопросам, в том числе с правом участия в собраниях Совета МКД за исключением права голосования по вопросам повестки дня.
- 10.6. Совет МКД имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по требованию отдельных Собственников.

10.7. Совет МКД и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.

## **11. Взаимодействие с УК**

11.1. Во всех случаях взаимодействия с УК Совет МКД действует исключительно в интересах Собственников в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников.

11.2. Члены Совета МКД и председатель Совета МКД не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, не предусмотренные законом льготы и другие благоприятные приобретения без соответствующего решения общего собрания Собственников.

11.3. УК обращается по возникающим вопросам к председателю Совета МКД.

11.4. В случае обращения УК по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД к одному из членов Совета МКД – член Совета МКД обязан в кратчайшие сроки сообщить об этом Председателю Совета МКД.

11.5. В случае обращения УК по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю МКД или получения информации об этом от члена Совета МКД, Председатель Совета МКД доводит предложения УК до сведения Совета МКД и созывает Совет МКД не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет МКД может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа Собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

11.6. Итогом рассмотрения предложений УК может быть:

11.6.1 принятие решения по предмету обращения Советом МКД;

11.6.2 принятие решения о вынесении предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников.

11.7 Решения доводятся до сведения УК 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.

11.8. Иные аспекты взаимодействия Совета МКД и председателя Совета МКД с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания Собственников.

11.9. Совет МКД имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УК.

## **12. Полномочия Совета МКД в экстренных ситуациях**

12.1. В случае возникновения экстренных или чрезвычайных ситуаций, требующих оперативного принятия решений Советом МКД, а также при невозможности Председателя Совета МКД и Заместителя председателя Совета МКД исполнять свои функциональные обязательства в силу обстоятельств непредвиденной силы, которые подтверждены документально, членами Совета МКД избирается Исполняющий обязанности председателя Совета МКД, кандидатура которого должна быть одобрена большинством голосов членов Совета МКД. Исполняющий обязанности председателя совета МКД исполняет свои полномочия до избрания на общем собрании Собственников нового председателя Совета МКД, которое должно быть проведено не позднее шести месяцев с даты избрания Исполняющего обязанности Председателя Совета МКД. Исполняющий обязанности председателя Совета МКД обладает всеми полномочиями и обязанностями Председателя Совета МКД.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

13.2. Недействительность отдельных пунктов настоящего Положения не влечет за собой недействительность остальных пунктов Положения.

13.3. Во всем остальном, что не указано в настоящем Положении, Совет МКД должен руководствоваться действующим законодательством и документами, принятыми Советом МКД при осуществлении своей деятельности.