УТВЕРЖДЕНО
решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: город Москва, ул. Пятницкая д. 39

от 5 марта 2018 года № 01

ПОЛОЖЕНИЕ о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, избран по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 5 марта 2018 года № 01) по адресу: город Москва, ул. Пятницкая д. 39 (далее - Многоквартирный дом), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Ж К РФ).
1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.
1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.
1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее - управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, Управой района, Муниципальным округом Замоскворечье г. Москвы, Префектурой центрального административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.
1.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. **Цели избрания Совета**

Совет избран для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.
2.2. Представление предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
2.3. Осуществление контроля 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.

3. Полномочия Совета

3. Совет наделяется следующими полномочиями:
   3.1. Контроль за выполнением решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.
   3.2. Вынесение на общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:
      3.2.1. о порядке пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом;
      3.2.2. о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

3.2.3. о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;

3.2.4. по вопросам компетенции Совета

3.2.5. по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в Многоквартирном доме;

3.2.6. по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.3. Представление собственникам помещений в Многоквартирном доме предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях).

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

3.6. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

3.7. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.8. Осуществление принятия решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.9. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

3.9.1. проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

3.9.2. проведения информационных собраний с собственниками помещений;

3.9.3. взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;

3.9.4. своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.10. Самостоятельно или с участием управляющей организации принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений на придомовой территории, парковки автотранспорта на газонах.

3.11. Принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно и/или не полностью оплачивающих ЖКУ, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом. В меры общественного воздействия входят: размещение информации на доске объявлений, разъяснительные беседы, вызов Собственников на собрание Совета Дома, информирование уполномоченных органов о выявленных нарушениях.

3.12. Выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

3.13. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

3.14. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

- оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;
- подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

4. Председатель Совета

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

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

4.3. В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

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.

4.3.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам компетенции его и Совета дома, указанных в настоящем Положении.

4.3.3. Заключает договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в чч. 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. По договору управления Многоквартирным домом все собственники помещений в данном доме приобретают права и становятся обязанными по договору.,. Собственники помещений в Многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора.

4.3.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, после одобрения Советом, подписывает акты:

- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью проведения проверки деятельности управляющей организации.

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, с позицией по делу одобренной Советом.

4.3.6. Направляет информацию об избрании Совета в Управу района.

4.3.7. Согласовывает (после обсуждения на Совете и принятия решения общего собрания собственников) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом в соответствии с решением общего собрания собственников.

4.3.8. участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении акта технического состояния МКД и подписывает его после согласования с Советом;

4.3.9. после согласования с Советом согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

4.3.10. участвует лично, либо делегирует другому члену Совета полномочия в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД и подписывает акты выполненных работ после согласования их с Советом,;

4.3.11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует управляющую организацию и по возможности оказывает содействие в принятии меры для прекращения таких работ;

4.3.12. От имени Собственников обращается в управляющую организацию, Департамент городского имущества города Москвы, правоохранительные органы, Московскую жилищную инспекцию и ее структурные подразделения – Инспекцию жилищного надзора по Центральному административному округу, Префектуру Центрального административного округа, Управу района Замоскворечье, муниципальный округ Замоскворечье, и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

4.3.13. Подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

4.4. Председатель Совета имеет право подписывать документы в рамках полномочий предоставленных ему данным Положением и с целью выполнения решений общих собраний собственников только по согласованию с Советом, если на общем собрании не определено иное. Председатель Совета имеет право передоверить право своей подписи одному из членов Совета дома, без согласования с Советом, или любому иному лицу, по согласованию с Советом с соблюдением доверенным лицом правил подписания документов установленных настоящим Положением.

5. Порядок формирования Совета

5.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании избирают Совет.

5.2. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Количество членов Совета устанавливается не менее 5 человек, но может быть расширено по решению общего собрания.

5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании собственников помещений.

5.5. Совет подлежит переизбранию по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме не реже чем раз в пять лет.

5.6. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава по решению общего собрания Собственников:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета, в том числе в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД;
- по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета.

5.7. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

6. Комиссии собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

6.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме или по решению Совета.

6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

7. **Организация делопроизводства Совета**

7.1. Совет осуществляет хранение следующей документации, связанной с его деятельностью:

7.1.1. листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме;

7.1.2. листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общих собраний в форме заочного голосования);

7.1.3. заполненные собственниками бланки голосований (решений собственников) для заочной формы принятия решения;

7.1.4. схемы распределения долей собственников помещений в Многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на даты проведения общих собраний;

7.1.5. 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;

7.1.6. доверенности представителей собственников помещений в Многоквартирном доме на право голосования на общем собрании таких собственников;

7.1.7. положение о Совете;

7.1.8. протоколы заседаний Совета;

7.1.9. журнал регистрации протоколов заседаний Совета и доверенностей выданных Председателю;

7.1.10. доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в Многоквартирном доме, договоры и акты;

7.1.11. книгу учёта обращений в Совет жителей Многоквартирного дома;

7.1.12. переписку по вопросам деятельности Совета и управления Многоквартирным домом.

7.1.13. Иные документы, относящиеся к деятельности Совета.

7.2. Хранению также подлежат все данные на электронных и оптических носителях, которые создавались и использовались в работе Совета.

7.3. Место хранения документации определяется решением Совета. Председатель и члены Совета не имеют права передавать, кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные Собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом, за исключением случаев связанных с деятельностью Совета, а также в соответствии с действующим законодательством.

8. Заседания Совета

8.1. Заседания Совета проводятся по мере необходимости, но не реже одно раза в шесть месяцев.

8.2. Инициирует заседание Совета Председатель Совета или любой член Совета.

8.3. Инициатор заседания Совета формирует повестку, согласовывает её с Председателем и информирует всех членов Совета.

8.4. Собственник помещений может выносить на заседание Совета любые вопросы, входящие в компетенцию Совета, путем подачи письменного заявления в Совет.

8.5. Собственники помещений должны быть информированы об очередном заседании Совета не менее чем за 7 календарных дней путем вывешивания в холле подъезда на 1 этаже объявления о времени и месте проведения заседания и его повестке. В исключительных случаях информация об очередном собрании Совета может быть вывешена за 1 день до заседания.

8.6. Заседания Совета являются открытыми и на них может присутствовать любой собственник помещений Многоквартирного дома, а также иные приглашенные лица без права голосования и при наличии технической возможности.

8.7. По решению Совета на заседании могут быть рассмотрены вопросы не входящие в первоначальную повестку.

8.8. Заседание Совета является состоявшимся, если на нем присутствует не менее 2/3 его членов.

8.9. Совет принимает решения открытым голосованием. Решения принимаются простым большинством голосов. В случае равного числа голосов голос Председателя Совета является решающим.

8.10. По результатам заседания Совета готовится решение, которое доводится до собственников помещений путем вывешивания копии решения заседания Совета в холе подъезда на 1 этаже не позднее 7 дней после заседания Совета.

8.11. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета Председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на доске объявлений на 1 этаже многоквартирного дома и на иных информационных носителях, определенных общим собранием Собственников.

9. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

7. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.