

# **Положение о Совете многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Строителей, д. 1**

## **I. Общие положения**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома) является выборным коллегиальным органом собственников помещений (далее – Собственник, -и) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **143900, Московская обл., г. Балашиха, ул. Строителей, д. 1** (далее – Дом), действующим в пределах полномочий, установленных законодательством, настоящим положением и решениями общего собрания собственников помещений (далее - Общее собрание) в Доме, а также представляющим интересы Собственников по вопросам, связанным с управлением Домом и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами.

1.3. Совет дома создается по решению Общего собрания в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим положением, и действует до переизбрания на Общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.4. Совет дома подотчетен Общему собранию.

1.5. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

## **II. Избрание Совета дома**

2.1. Совет дома избирается на общем собрании, при этом количество членов совета дома не должно превышать 25 человек.

2.2. Члены Совета дома избираются из числа собственников помещений в доме – граждан (физических лиц), достигших 18-летнего возраста и постоянно проживающих в доме, и юридических лиц. Юридическое лицо представляется в Совете дома уполномоченным лицом.

2.3. Список кандидатов в члены Совета дома формируется на основе предложений Собственников или путем самовыдвижения кандидатов. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения Общего собрания.

2.4. Председатель Совета дома (далее – Председатель) избирается на Общем собрании из числа членов Совета дома на срок избрания Совета дома.

2.5. Совет дома подлежит переизбранию на Общем собрании каждые два года с обновлением состава Совета дома не менее чем на 1/5 от количества членов последнего Составы.

2.6. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран Общим собранием.

2.7. Протокол Общего собрания, содержащий решение об избрании Совета дома, включая список членов Совета дома, составляется в 3-х равноценных экземплярах, при этом:

- первый экземпляр хранится в специальном месте хранения, определённом решением Общего собрания;

- второй экземпляр хранится у Председателя;

- третий экземпляр отправляется в Администрацию г. Балашиха.

2.8. Состав избранного Совета дома с указанием фамилии, имени, отчества, контактной информации (адреса помещения, телефона, электронной почты) членов Совета дома размещается на информационных досках в подъездах, а также на сайте Дома в сети Интернет (при его наличии).

### **III. Совет дома**

3.1. Совет дома обязан:

1) обеспечивать выполнение решений Общего собрания, в том числе информировать Собственников о принятых Общим собранием решениях и их исполнении;

2) выносить на Общие собрания в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом Дома (далее – Общее имущество), в том числе земельным участком, на котором расположен Дом;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении Общего имущества и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета дома, избираемых комиссий Собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Домом;

- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представлять Собственникам предложения по вопросам планирования управления Домом, организации такого управления, содержания и ремонта Общего, в том числе предложения:

- по изменению способа управления Домом;

- по возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества;

- по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества для обеспечения его надлежащего содержания;

- по проведению энергосберегающих мероприятий;

- по капитальному ремонту (реконструкции) Общего имущества;

– по необходимому размеру общих затрат Собственников для реализации проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества (на основе анализа цен на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

– по использованию общего имущества в доме с целью получения доходов;

4) рассматривать проекты договора управления Домом (далее – Договор), предлагаемые для рассмотрения на Общем собрании, подготовить и представить свое заключение по условиям проектов Договора Собственникам до Общего собрания;

5) осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению Домом, содержанию и ремонту Общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений Дома, в том числе помещений, входящих в состав Общего имущества, в том числе путем:

– проведения не реже одного раза в квартал встреч с уполномоченным представителем управляющей организации для рассмотрения отчета (сведений) данной организации об исполнении обязательств по Договору;

– проведения документарной проверки исполнения обязательств по Договору управляющей организацией в порядке, установленном Договором;

– присутствия при выполнении отдельных работ или услуг;

6) представлять на утверждение годового Общего собрания отчет о проделанной работе.

### **3.2. Совет дома вправе:**

1) при подготовке предложений по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества:

– проводить опросы (анкетирования) Собственников для выявления целей, интересов, приоритетов и финансовых возможностей Собственников в отношении Общего имущества;

– принимать предложения и обращения Собственников по вопросам, связанным с управлением Домом;

– избирать комиссии Собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом (далее – Комиссии);

– организовывать и координировать работу Комиссий, избранных Общим собранием, и руководить работой Комиссий, избранных Советом дома;

– организовывать обсуждение предложений до рассмотрения на Общем собрании;

2) организовывать Общие собрания;

3) организовывать мероприятия с участием Собственников и пользователей помещений в Доме (праздники, субботники, встречи и др.);

4) собирать, обновлять и хранить информацию и (или) документацию, связанную с Общим имуществом;

5) собирать, обновлять и хранить информацию о Собственниках, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и Общим имуществом в многоквартирном доме с учетом положений Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных";

б) от имени Собственников:

– обращаться в управляющую организацию с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению Договора;

– контролировать соответствие договоров об использовании Общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) условиям, определенным решением Общего собрания, а также получение, учет и использование средств по таким договорам;

– принимать участие в выборе подрядной организации (организаций) для проведения работ по текущему и (или) капитальному ремонту и в приемке выполненных работ в порядке, установленном Договором;

– обращаться в органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, другие государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом Общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.

**3.3.** Совет дома обеспечивает Собственникам возможность ознакомиться с подготовленными предложениями (заключениями) по вопросам, связанным с управлением Домом, путем размещения информации в письменном виде на информационных стендах в подъездах, а также на сайте Дома в сети Интернет (при его наличии), в срок не позднее десяти дней до даты проведения Общего собрания, в повестку которого включено рассмотрение данных предложений и заключений.

**3.4.** В случае если в подготовке предложения (заключения) Совета дома по отдельному вопросу участвовала Комиссия, данное предложение (заключение) представляется Собственникам с Комиссией. В случае если предложения Совета дома и Комиссии различны, каждое из предложений представляется соответствующим органом отдельно.

**3.5.** Совет дома информирует Собственников о результатах контроля:

– за оказанием услуг по управлению Домом, выполнением работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

– за качеством предоставляемых коммунальных услуг путем размещения информации в письменном виде на информационных досках в подъездах, а также на сайте Дома в сети Интернет (при его наличии).

**3.6.** Любой член Совета дома может быть досрочно исключен из его состава:

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

**3.7.** В случае сокращения числа действующих членов Совета дома менее 50% + 1 человек проводится внеочередное Общее собрание с вопросом о досрочном переизбрании Совета дома.

#### **IV. Председатель**

Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен Общему собранию и Совету дома.

##### **4.1. Председатель обязан:**

4.1.1. доводить до сведения Совета дома и Общего собрания результаты переговоров по вопросам, касающимся условий Договора;

4.1.2. в соответствии с решением Совета дома:

- подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по Договору;

4.1.3. на основании решения Общего собрания обязан направлять управляющей организации уведомление о решении Общего собрания:

- об изменении порядка внесения Собственниками, нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Доме платы за все или некоторые коммунальные услуги;

- об утверждении условий Договора;

- об изменении условий Договора по основаниям и в порядке, установленным в Договоре;

- об отказе Собственниками в одностороннем порядке от исполнения Договора по причине невыполнения управляющей организацией условий такого Договора либо по иным причинам, установленным Договором.

##### **4.2. Председатель вправе:**

4.2.1. до принятия Общим собранием решения о заключении Договора вступить в переговоры относительно условий указанного Договора;

**4.3.** Председатель может быть досрочно переизбран:

- на основании личного заявления, поданного в Совет дома;
- по решению Общего собрания;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в Доме.

**4.4.** Председатель может быть отстранён от выполнения обязанностей по решению Совета дома, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета дома

**4.5.** Неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей Председателем являются:

- невыполнение п. 4.1;
- пропуск Заседаний по неуважительной причине;
- направление писем, запросов, обращений и т.п. без согласования с Советом дома. Совет дома вправе потребовать объяснения в письменном виде о причинах действий, несогласованных с членами Совета дома.

**4.6.** В случае отстранения Председателя от исполнения обязанностей Совет дома избирает исполняющего обязанности из состава действующих членов Совета дома и на следующем Общем собрании выносит вопрос о досрочном переизбрании Председателя.

## **V. Заседания и решения Совета дома**

**5.1.** Заседания Совета дома проводятся не реже 2-х раз в квартал.

**5.2.** Заседания Совета дома ведет Председатель, а в его отсутствие – любой из членов Совета дома, избранный членами Совета дома на заседании.

**5.3.** Решения Совета дома принимаются большинством голосов членов Совета дома, присутствующих за Заседанием, и оформляются в письменном виде.

**5.4.** Заседание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее 50% +1 членов Совета дома.

**5.5.** Допускается не более 1 пропуска Заседаний в полгода и не более 50% членов одновременно. Необходимо заблаговременно уведомить Председателя о планируемом пропуске. Нарушение процедуры посещения Заседаний расценивается как ненадлежащее исполнение.

**5.6.** Решения Совета дома хранятся у действующего Председателя в течение 5 (пяти) лет.

**5.7.** Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или его Председателя.

**5.8.** Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета дома с правом совещательного голоса при наличии соответствующей технической возможности.

**5.9.** Совет дома информирует Собственников о решениях Совета дома путем их размещения на информационных досках в подъездах, а также на сайте Дома в сети Интернет (при его наличии) в срок не позднее пяти рабочих дней после принятия решения.

**5.10.** Если принятое Советом дома решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме (под подпись).

**5.11.** Совет дома осуществляет хранение копий всех документов, связанных с его деятельностью, и документов, связанных с проведением Общих собраний, Все документы, предусмотренные настоящим пунктом Положения, хранятся у действующего Председателя. В случае прекращения полномочий Председателя он должен передать все документы новому Председателю или другому лицу, уполномоченному решением Общего собрания.

Председатель и члены Совета дома не имеют права передавать кому-либо имеющиеся в распоряжении Совета дома персональные данные Собственников либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом.

## **VI. Финансовое обеспечение работы Совета дома**

**6.1.** Члены Совета дома и Председатель осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

**6.2.** По решению Общего собрания за работу в истекшем периоде Председателю и членам Совета дома может быть выплачено вознаграждение. В случае принятия такого решения Общим собранием также должно быть принято решение об источнике финансирования, порядке и сроках выплаты вознаграждения. Решение о размере вознаграждения, порядке, сроках выплаты и источнике финансирования принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

**6.3.** Текущие расходы, связанные с печатью и изготовлением копий документов, организацией и проведением заседаний Совета дома, подготовкой Общих собраний, и другие расходы по обеспечению деятельности Совета дома несут члены Совета дома.

**6.4.** По решению Общего собрания указанные в п. 6.3. расходы могут быть компенсированы Собственниками или из других источников, которые определяются Общим собранием. Для рассмотрения вопроса о выплате данной компенсации Совет дома представляет Общему собранию смету фактических расходов, связанных с осуществлением своих полномочий.

## **VII. Оперативное обеспечение работы Совета дома**

**7.1.** Председатель выбирает из состава Совета дома:

- двух заместителей, которым будут делегированы полномочия Председателя, указанные в п. 4.1.2 Положения;

- секретаря, ответственного за ведение документации по работе Совета дома.

Выбранные кандидатуры утверждаются решением Совета дома.

**7.2.** В целях улучшения условия проживания и управления Домом Совет дома вправе организовать следующие Комиссии:

- техническая – оказывает помощь Совету дома в оценке технического состояния Дома, потребностей в работах и услугах, приемке ремонтных работ;
- финансовая – содействует Совету дома в оценке стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту Дома, доступности размера платы для Собственников, ведёт учёт средств, предназначенных на финансирование деятельности Совета дома;
- согласительная – оказывает содействие в разрешении соседских конфликтов по вопросам проживания и пользования Общим имуществом;
- комиссия по соседским мероприятиям – разрабатывает предложения и помогает в проведении праздников, субботников, детских и спортивных мероприятий;
- информационно-административная:
  - оказывает помощь в организации регистрации участников собрания, проведении голосования;
  - собирает информацию от Собственников, проводит опросы, анализ обращений Собственников в Совет дома, организовывает обсуждения;
  - подготавливает по поручению Совета дома объявления, информационные листки, ведёт информационный уголок и сайт Дома в Интернете (при его наличии);
  - оказывает помощь Совету дома в подготовке предложений по пользованию Общим имуществом (организация мест для отдыха, выгула собак, стоянки автомобилей, сдаче в аренду части общего имущества, размещению рекламы и др.).

В состав данных Комиссий могут входить как Собственники, так и пользователи помещений Дома, а также третьи лица, обладающие квалификацией по тематике Комиссии.

Члены комиссий осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

**7.3.** Для оперативного информирования Собственников Совет дома может создать и поддерживать в актуальном состоянии сайт дома в сети Интернет.

**7.4.** В целях информационного взаимодействия Совета дома с пользователями помещений Дома в каждом подъезде выбираются старшие по подъезду. Количественный состав, порядок ротации, полномочия и обязанности старших по подъезду утверждаются решением Совета дома.

## **VIII. Заключительные положения**

**8.1.** Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие данного положения в новой редакции относится к компетенции Общего собрания.



**8.2.** Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляют Собственники, в том числе путем рассмотрения на Общем собрании годового отчета Совета дома о проделанной работе.

**8.3.** Если в результате изменения законодательства Российской Федерации отдельные пункты настоящего положения вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее положение Собственники руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.