

Утверждено
решением общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: Московская область, Балашихинский район,
г. Балашиха, улица Строителей, д. 1
Протокол № _____ от « _____ » 20__ г.
Председатель собрания _____
(подпись, ФИО)
Секретарь собрания _____
(подпись, ФИО)

Положение о совете многоквартирного дома

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, Балашихинский р-н, г. Балашиха, ул. Строителей, дом № 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 Состава.

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;

б) 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 Заседаниями, 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, в соответствии с требованиями Положения о проведении Общего собрания, в том числе:

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении Общего собрания;
- листы регистрации (реестры) вручения бланков решений Собственников для голосования (в случае проведения Общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования);
- заполненные Собственниками копии бланков голосований (решений Собственника) для очно-заочной или заочной формы принятия решения, оригиналы указанных бланков хранятся в месте, определенном для этих целей Общим собранием;
- копии протоколов Общего собрания, оригиналы указанных протоколов хранятся в месте, определенном для этих целей Общим собранием;
- копии доверенностей представителей Собственников на право голосования на Общем собрании;
- контрольный экземпляр положения о Совете дома, заверенный Председателем и секретарем Общего собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета дома;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
- доверенности, выданные Председателю Собственниками;
- акты, подписанные Председателем или другими уполномоченными лицами Совета дома;

- книга учёта обращений в Совет дома Собственников и иных пользователей Дома;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома и управления Дома.

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, организует 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.