

**Положение о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу Пермский край, г.Пермь, ул.  
Революции, д.48 «б»**

**1. Термины и определения**

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Революции, д. 48 б.
- **Собственники** - совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД
- Совет - совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;
- УК - организация, осуществляющая управление МКД и (или) выполняющая работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

**2. Общие положения**

2.1. Совет многоквартирного дома создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным коллегиальным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

2.2. Совет избирается общим собранием Собственников.

2.3 Члены совета многоквартирного дома должны являться собственниками помещений в данном многоквартирном доме, обладать необходимыми знаниями федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов Пермского края, муниципальных правовых актов города Пермь, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами.

2.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края и органа местного самоуправления, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

2.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией города Пермь, органами исполнительной власти края, иными организациями.

2.6. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

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

**3. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

3.2. Разработка предложений по вопросам планирования и организации содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД коммунальных услуг.

3.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

3.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

**4. Полномочия Совета**

Совет МКД:

4.1. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

4.2. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом; обеспечивает исполнение решений общего собрания собственников МКД.

4.3. Принимает решение:

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

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
- о заключении договоров с третьими лицами по использованию общего имущества во исполнение решений общего собрания Собственников;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

4.4. Выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- планирования управления данным домом;
- организации управления данным домом;
- содержания и ремонта общего имущества

4.5. осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- Комиссионно, в составе не менее 3 (трех) членов совета МКД, согласовывает и подписывает Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 486 по ул. Революции г.Перми. При этом решение о подписании и согласовании принимается простым большинством действующей комиссии.

- запрашивает у УК и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- запрашивает у УК отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомового имущества, в т.ч. инженерных сетей;

- контролирует за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

- контролирует обеспечение УК полноты и сохранности технической документации на МКД;

4.6. контролирует расход по имеющимся и поступившим денежным средствам в фонд дома;

4.7. распределяет денежные средства в рамках принятых Положений;

4.8. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

4.9. осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в случае если общим собранием Собственников помещений принято решение о наделении Совета такими полномочиями (п. 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ);

4.10. участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

4.11. информирует Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;

4.12. проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом;

4.13. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

4.14. принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарногигиенические нормы, а также на Собственников имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

4.15. самостоятельно или с участием УК принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

4.16. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

4.17. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

4.18. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости - технической документации на МКД;

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

4.20. по итогам принятых решений, вправе обязать Управляющую Компанию выполнить такие решения, если они не противоречат настоящим Положениям и Жилищному кодексу РФ.

## **5. Состав и порядок формирования Совета**

5.1. Решение о создании Совета дома принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений

5.2. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.3. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

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

5.5. Список кандидатов в Совет, с учетом самовыдвижения, составляется инициативной группой собственников, которая выбирает из своего состава инициатора общего собрания Собственников. 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. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 30 дней календарных до даты проведения общего собрания Собственников.

5.6. В состав Совета дома входит 11 человек. Количественный состав Совета дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

5.7. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

5.8. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.9. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. Не менее чем за месяц до истечения двух лет с момента избрания, Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового состава Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, полномочия действующего Совета продлеваются на тот же срок.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.10. При принятии на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления и регистрации товарищества собственников жилья.

5.11. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению общего собрания Собственников;
- 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;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

## **6. Председатель Совета**

6.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

6.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

6.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

6.3.1. от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

6.3.2. доводит через Совет дома до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет (при его наличии, либо в соответствующей группе в социальных сетях) или на информационных стендах в подъездах МКД;

6.3.3. на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УК копии этого договора;

6.3.4. осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, договором управления, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса РФ.

6.3.5. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6.3.6. подписывает (после утверждения Советом) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, размер расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки плана таких работ;

6.3.7. от имени Собственников подписывает договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания, если общим собранием Собственников не определено иное уполномоченное лицо на подписание указанных договоров.

Контролирует расходование Управляющей организацией средств, поступающих в оплату за пользование общим имуществом или за аренду общего имущества Собственников;

6.3.8. 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 и подписании акта технического состояния МКД, участвует в составлении и подписании актов, в т.ч. сезонного осмотра общего имущества МКД, документов о готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, участвует в комиссиях по приемке МКД после проведения капитального ремонта.

6.3.9. согласовывает (после обсуждения Советом) дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

6.3.10. осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы ему для решения в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

6.3.11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

6.3.12. от имени Собственников обращается в УК, администрацию города и (или) района, органы исполнительной власти края, иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета

В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета его функции, до утверждения общим собранием Собственников председателя Совета, передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

6.3.13. подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

6.3.14. в отсутствие председателя Совета дома по уважительной причине (отпуск, нахождение в стационарном лечебном учреждении, служебная командировка и т.д.) его функции выполняет член Совета дома, определенный на заседании Совета дома.

## **7. Комиссии собственников помещений**

7.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД. Комиссия членов Совета, на которую возлагаются обязательства по согласованию и подписанию Актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, избирается только из числа членов Совета.

7.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.

7.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов администрации города.

7.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

7.5. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

## **8. Порядок работы Совета**

8.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца. Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

8.2. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону.

8.3. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

О решениях, принятых на заседании Совета собственники уведомляются через членов Совета и (или) путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах.

8.4. 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 сайте дома, доске объявлений в подъезде или любым другим законным способом.

8.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

8.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

8.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права голоса.

8.8. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания собственников помещений. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании собственников помещений.

8.9. Членам Совета дома, в том числе председателю Совета дома, может выплачиваться вознаграждение. Соответствующее решение принимается общим собранием собственников помещений, должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

## **9. Организация делопроизводства Совета**

9.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается всеми членами Совета, присутствующими на заседании.

9.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо объявления, вывешиваемые на информационных досках в подъездах с указанием даты их размещения и подписания любым членом Совета МКД;

- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного, очно-заочного голосования);

- заполненные собственниками бланки голосования (решений собственника) при заочной, очно-заочной форме принятия решения;

- контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;

- список членов Совета дома;

- протоколы (с приложениями) и решения общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;

- документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании Собственников;

- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;

- протоколы заседаний Совета;

- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;

- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;

- книга учёта обращений в Совет жителей МКД;

- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;

- техническая документация на МКД (при необходимости, если указанная документация не была передана УК напрямую застройщиком либо Советом).

9.3. Все документы хранятся у действующего председателя или назначенного Советом иного члена Совета.

9.4. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, по решению общего собрания Собственников могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта МКД. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

## **10. Взаимодействие Совета с УК**

10.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

10.2 УК по всем вопросам, возникающим в процессе управления и обслуживания МКД обращается к Председателю Совета, который в недельный срок доводит до сведения членов Совета предложения УК. Совет может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

Обращения УК принимаются Советом в письменном виде за подписью уполномоченного представителя с приложением при необходимости документальных обоснований изложенных предложений (сметы, коммерческие предложения и пр.).

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников (если решение рассматриваемого вопроса находится в исключительной компетенции общего собрания) либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 рабочих дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный (5 рабочих дней) срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

По вопросам компетенции Совета обращения УК рассматриваются в месячный срок.

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

10.4. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от управляющей организации какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприятования.

## **11. Взаимоотношения Совета и Собственников**

11.1. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

11.2. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.3. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников. При этом председатель Совета обязан предоставить инициатору общего собрания реестр собственников помещений для организации общего собрания собственников.

## **12. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

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