

Утверждено  
решением общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме  
(протокол от \_\_\_ г. № \_\_\_)

**Положение**  
**о Совете многоквартирного дома,**  
**расположенного по адресу:**  
**г. Москва, Шелепихинская набережная, д. 34, корп. \_\_**

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).
- 1.2. Совет многоквартирного дома (далее - **Совет**) является выборным коллегиальным органом собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, Шелепихинская набережная, д. 34, корп. \_\_\_\_\_** (далее – МКД), действующим в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации, настоящим Положением и решениями Общего собрания собственников помещений в МКД (далее – **Собственники**).
- 1.3. Совет создается по решению Общего собрания Собственников и является полномочным представительным органом, действующим в интересах Собственников.
- 1.4. Совет избирается из числа Собственников Общим собранием Собственников сроком на 2 года и действует до момента переизбрания Совета на Общем собрании Собственников или, в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья, до избрания правления товарищества собственников жилья.
- 1.5. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, ЖК РФ, другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, города Москвы, решениями Общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 1.6. Совет подотчетен Общему собранию Собственников.
- 1.7. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией города Москвы, другими органами исполнительной власти.
- 1.8. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

**2. Цели создания Совета**

- 2.1. Обеспечение выполнения решений Общих собраний Собственников.
- 2.2. Разработка для Общего собрания Собственников предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.
- 2.3. Осуществление контроля 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 и пользователям помещений МКД.
- 2.4. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами

местного самоуправления.

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД в рамках своей компетенции.

2.6. Защита интересов Собственников по вопросам использования и распоряжения общим имуществом МКД.

### **3. Функции и полномочия Совета**

Совет:

3.1. содействует реализации решений Общих собраний Собственников, в том числе информирует Собственников о принятых на Общих собраниях решениях и их исполнении;

3.2. выносит на Общие собрания Собственников для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, в границах которого располагается МКД и который принадлежит на праве общей долевой собственности Собственникам в установленном законом порядке;
- 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;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий Собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.3. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД, в том числе предложения по:

- изменению способа управления МКД;
- возможным исполнителям услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- выбору УК;
- перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для обеспечения его надлежащего содержания;
- проведению энергосберегающих мероприятий;
- капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в МКД;
- необходимому размеру общих затрат собственников помещений в МКД 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);
- использованию общего имущества в МКД с целью получения доходов;

3.4. представляет Собственникам до рассмотрения на Общих собраниях Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров, указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.5. осуществляет контроль 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, следующими способами:

\* проводит встречи с представителями УК по различным вопросам, входящим в компетенцию Совета дома;

- \* запрашивает в УК любые документы, сведения и информацию, в том числе технические документы МКД, с целью проверки полноты и качества оказываемых УК услуг;
  - \* выборочно присутствует при выполнении работ или оказании услуг, как представителями УК, так и привлеченными УК подрядными организациями и (или) индивидуальными предпринимателями и (или) физическими лицами;
  - \* запрашивает у УК и проверяет показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, проводит анализ произведенных УК начислений с последующим информированием собственников;
  - \* согласовывает в соответствии с п. 9.2. настоящего Положения текст и условия заключаемых договоров на распоряжение (передачу в пользование) ОДИ, в случае если полномочия по распоряжению ОДИ переданы УК решением общего собрания собственников;
  - \* запрашивает у УК информацию, отчеты и документы, касающиеся распоряжением (передачей в пользование) ОДИ, в случае если полномочия по распоряжению ОДИ переданы УК решением общего собрания собственников.
  - \* наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
  - \* контролирует обеспечение УК полноты и достоверности сведений, подпадающих под стандарт раскрытия информации при управлении МКД.
- 3.6. Совет дома информирует Собственников о результатах контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг путем размещения информации в письменном виде на информационном стендах в холлах МКД, и/или другими доступными средствами, в том числе с использованием электронных мессенджеров и др.
- 3.7. при обнаружении фактов неисполнения УК обязательств по договору управления МКД или по договору оказания дополнительных услуг Собственникам Совет вправе:
- зафиксировать выявленные нарушения обязательств по договору управления МКД в отношении оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, с указанием конкретных нарушений.
  - направить УК письменное требование об устранении нарушений;
- 3.8 представляет на утверждение годовых Общих собраний Собственников отчет о проделанной работе.
- 3.9 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;
- 3.10 информирует Собственников по вопросам:
- проведения Общих собраний Собственников;
  - взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
  - своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;
- 3.11 принимает предложения и обращения Собственников по вопросам, связанным с управлением МКД;
- 3.12 проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета с учетом замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;
- 3.13 избирает при необходимости комиссии Собственников для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (далее - комиссии);
- 3.14 организует обсуждение предложений до рассмотрения на Общих собраниях Собственников;

- 3.15 самостоятельно или с участием УК принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах или с нарушениями правил парковки;
- 3.16 содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социально-бытовой ответственности;
- 3.17 инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.18. обеспечивает хранение документов, касающихся деятельности Совета;
- 3.19. дает свое заключение об условиях договоров аренды помещений, части помещений, договоров на размещение, установку и эксплуатацию рекламных и других конструкций, включая антенны, терминалы, аппараты, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, в том числе, размеры платы за пользование этим имуществом.
- 3.20. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям Общего собрания Собственников и настоящему Положению.
- 3.21 Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

#### **4. Председатель Совета**

- 4.1 Председатель Совета избирается из числа членов Совета на Общем собрании Собственников.
- 4.2 Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Общему собранию Собственников.
- 4.3 В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:
- 1) В интересах Собственников ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;
  - 2) доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в подп. 1) настоящего пункта Положения, путем размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационном стенде в холле МКД, или другими доступными способами;
  - 3) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 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;
  - 4) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ и договором управления МКД;
  - 5) на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- б) на основании доверенности, выданной Собственниками, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает договор управления МКД (или договоры оказания услуг по содержанию и/или выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД, договоры ресурсоснабжения) от имени собственников помещений в МКД, выдавших председателю Совета дома соответствующую доверенность и осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам;
- 7) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ;
- б) подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета;
- 8) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ.

4.4. В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета (далее именуемому по тексту настоящего документа - «Уполномоченному члену») по документально оформленному протоколу заседания Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

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

5.1. Члены Совета и его Председатель избираются на Общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет составляется инициатором Общего собрания Собственников и по результатам самовыдвижения. 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. Норма представительства – не более одного представителя от каждого юридического лица. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 15 дней до даты проведения Общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее 3 и не более 11. В случае если количество членов Совета составит два или менее человека, оставшиеся члены Совета обязаны в течение 30 (Тридцати) дней с момента уменьшения количества членов Совета до двух человек, инициировать проведение досрочного общего собрания собственников с вопросом об избрании новых членов Совета. До момента избрания новых членов Совета, полномочия оставшихся члены Совета являются легитимными.

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

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

5.6. Совет подлежит переизбранию на Общем собрании Собственников каждые два

года. По истечении двух лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и необходимости проведения Общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине Общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, то полномочия действующего Совета пролонгируются на тот же срок. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на Общем собрании Собственников.

5.7. В случае принятия на Общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.8. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

## **6. Комиссии собственников помещений**

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

6.2. Комиссии Собственников избираются по решению Общего собрания Собственников или по решению Совета.

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

6.4. 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. Порядок работы Совета**

7.1. Заседание Совета может быть созвано по предложению не менее чем одного члена Совета или Председателя.

7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в месяц.

7.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета по телефону и электронной почте. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты публикуется на сайте дома не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

7.4. 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, либо принятие решения по данному вопросу откладывается. Решение об отложении вопроса или снятии его с рассмотрения принимается Председателем Совета единолично и фиксируется в Протоколе. Один член Совета имеет один голос.

7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции 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 или любым другим законным способом.

7.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах и холлах на первых этажах корпуса) и на сайте дома в сети Интернет или другими доступными способами.

Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно

быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

## **8. Организация делопроизводства Совета**

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета и участвующими в заседании членами Совета.

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- доверенности представителей Собственников на право голосования на Общем собрании Собственников;
- контрольный экземпляр настоящего Положения о Совете, заверенный Председателем, секретарем и членами счетной комиссии Общего собрания Собственников, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- договоры управления МКД и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных Собственниками;
- акты, подписанные Председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД.

8.3. Все документы хранятся у действующего Председателя. В случае прекращения полномочий Председателя, он в течение 10-ти рабочих дней от даты избрания нового Председателя, передаёт все хранящиеся у него документы по описи вновь избранному Председателю.

8.4. Председатель и члены Совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные Собственников либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом без письменного согласия Собственников на их передачу. Данное ограничение не распространяется на передачу такой информации УК,

## **9. Взаимодействие Совета с УК.**

9.1. 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 Общих собраний Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2 УК вправе обращаться по возникающим вопросам в процессе управления и обслуживания МКД в Совет в лице Председателя Совета или уполномоченному члену Совета.

В частности, если Общим собранием Собственников принято решение об определении УК уполномоченной на представление интересов Собственников по вопросам, связанным с использованием общего имущества Собственников в МКД (в целях осуществления деятельности по управлению МКД, в целях получения дополнительных доходов на содержание МКД, а также связанным с размещением, установкой, эксплуатацией и демонтажем рекламных конструкций, заключением, изменением соответствующих договоров и договоров аренды помещений, относящихся к общей долевой собственности) Совет вправе дать свое заключение о соответствии условий таких договоров требованиям законодательства, соответствию интересам собственников.

Для всестороннего рассмотрения 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.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), формирует своё заключение по поводу предложений УК, зафиксированное в протоколе заседания Совета.

УК не вправе заключать договоры аренды или пользования помещений, относящихся к общей собственности Собственников МКД, а также договоры на размещение, установку и эксплуатацию рекламных и других конструкций, включая антенны, терминалы, аппараты, любые иные договоры на использование общего имущества Собственников помещений в МКД без согласования их условий с Собственниками на Общем собрании.

9.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УК какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения Общего собрания Собственников.

## **10. Взаимоотношения Совета и Собственников.**

10.1. Совет и его Председатель в своей деятельности должны руководствоваться действующим законодательством и интересами Собственников.

10.2. Совет и его Председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления Собственникам коммунальных услуг и дополнительных услуг.

10.3. Совет и его Председатель могут предоставлять Собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета.

10.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета и Председатель обязаны давать письменные ответы на обращения Собственников в рамках своей компетенции.

Председатель и члены Совета имеют право инициировать как собственники помещений Общие Собрания Собственников, но не обязаны объявлять и организовывать такие Общие собрания по требованию отдельных Собственников.

## **11. 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 простым большинством голосов.

12.2. 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.

## **12. Меры поощрения.**

Общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе Председателю Совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.