

**УТВЕРЖДЕНО**  
**общим собранием собственников**  
от \_\_\_\_\_ 2013 года

**Положение**  
**о Совете многоквартирного дома**

**1. Общие положения**

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 21 июня 2012 г.), расположенном по адресу: г. Москва, ул. Островитянова, дом 9 корп. 4 (далее – МКД), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Жилой дом 9, корпус 4 по улице Островитянова входит в состав жилого блока Международного Коммерческого Комплекса (МКК), строительство которого должно завершиться вводом в эксплуатацию многофункционального здания МКК.

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (далее – Управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, администрацией района, администрацией г. Москвы, другими органами исполнительной власти.

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

**2. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников в многоквартирном доме.

2.2. Разработка 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**

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников в многоквартирном доме.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

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

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

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в многоквартирном доме;

- 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 (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в многоквартирном доме).

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

3.5. 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.

3.6. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчета о проделанной работе.

3.7. Ведение информационной работы проводится с собственниками помещений и Управляющей организацией в многоквартирном доме по вопросам:

- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

- обсуждение хозяйственных вопросов многоквартирного дома, учет мнения жителей дома, информирование жителей по всем вопросам жизнедеятельности дома, проводятся через сайт Совета: <http://soviet9k4>, или объявления, размещаемые на информационных досках;

- предоставление информации Управляющей организации о проблемах эксплуатации многоквартирным домом, полученной от жильцов.

### **4. Председатель Совета**

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

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

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного Договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения.

4.3. В случае необходимости, заключает Договор управления многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме.

По Договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие Председателю Совета полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Управляющей организации копии этого Договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в таком доме вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме от указанных лиц).

4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.5. 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, предусмотренной ч. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.7. Направляет информацию об избрании Совета в многоквартирном доме в администрацию ЮЗАО города Москвы, иные органы исполнительной власти.

4.8. Обращается в администрацию района, подразделения Мэрии г. Москвы, другие органы исполнительной власти города Москвы, а также – организацию, Управляющую многоквартирным домом и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

4.9. В случае невозможности исполнения по любым причинам Председателем Совета своих обязанностей, любой из членов Совета, по согласованию с Председателем посредством телефонной связи или любым другим способом, может использовать полномочия Председателя, изложенные в ст. 161.1 ЖК РФ. Каждый случай использования

полномочий Председателя Совета членами Совета, Совет должен одобрить не позднее 15 дней с момента использования полномочий.

## **5. Порядок формирования Совета**

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать Совет в случае, если в данном доме не создано товарищество собственников жилья;

5.2. Члены Совета и его Председатель избираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Количество членов Совета должно быть не менее трёх, но не более семи.

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.

5.5. Если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений, Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года.

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания Правления товарищества собственников жилья.

## **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 Совета. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, Управляющей организации или органов администрации города.

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 учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

## **7. Порядок работы Совета**

7.1. Заседание Совета дома может быть собрано по предложению одного из членов Совета или Председателя.

7.2. Председатель обязан созывать Совет дома не реже, чем два раза в месяц.

7.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем и сообщается членам Совета лично, либо по телефону.

7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее трёх 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.

7.5. Решения Совета дома оформляются Протоколом в произвольной форме, который подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. Решения Совета дома служат руководством к действию членов Совета и Председателя и обязательны к выполнению членами Совета и Председателем.

7.6. Любой собственник дома может присутствовать на заседании Совета дома, если со стороны членов Совета нет возражений.

## **8. Организация делопроизводства Совета**

8.1. Совет поддерживает существующую систему голосования, действующую в доме с 2006 года, где ежегодно проходят собрания собственников в форме заочного голосования.

Совет инициирует и контролирует проведение общего собрания собственников, проверяет итоги голосования, правильность оформления Протоколов на всех этапах его проведения, подписывает заключительный Протокол по итогам голосования, который передаётся в Управу района, курирующие эти вопросы.

Полномочия Совета удостоверяются настоящим Положением и Протоколом общего собрания собственников.

Совет участвует в подготовке документации и контролирует ее исполнение по следующим вопросам:

- схемы распределения долей собственников помещений в многоквартирном доме на дату проведения общего собрания;
- 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;
- Положение о Совете, иные Положения многоквартирного дома;
- Протоколы заседаний Совета;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления многоквартирным домом.

Все документы хранятся у действующего Председателя. 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.

8.2. Расходы, осуществляемые Советом для осуществления своих обязанностей, организации и проведению общих собраний и иных мероприятий, осуществлённых в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из принадлежащих собственникам средств по решению общего собрания собственников. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

## **9. Взаимодействие Совета с Управляющей организацией**

9.1. Во всех случаях взаимодействия с Управляющей организацией, Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, 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.

9.2. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета дома, который доводит предложения Управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет не позднее, чем через 7 дней с даты поступления предложения от Управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения Управляющей организации, Совет может запросить дополнительную информацию от Управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений Управляющей организации Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений Управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников, либо направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников.

Вынесение предложения Управляющей организации на обсуждение Общим собранием собственников дома должно быть утверждено Советом.

В случае если Совет принял решение не выносить предложения Управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в Управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа, заверенный всеми членами Совета, участвовавшими в принятии решения. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9.3. Средства, полученные Советом в результате утверждения Общим собранием Размера целевых взносов, для собственников и официальных арендаторов, пользующихся услугами парковки на придомовой территории по адресу: Москва, Островитянова д. 9, корп. 4, аккумулируются в Управляющей компании и расходуются в соответствии п. 5.2. «Положения о порядке въезда, выезда и парковки автотранспорта на придомовой территории по адресу: Москва, Островитянова дом. 9 корп. 4».

9.4. Иные аспекты взаимодействия Совета и Председателя Совета с Управляющей организацией регулируются Договором управления, заключаемым с Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников.

9.5. Совет не обязан объявлять и организовывать общее собрание по предложению Управляющей организации.

## **10. Взаимоотношения Совета дома и собственников дома**

10.1 Председатель и Совет дома не имеют никаких иных интересов, отличных от интересов собственников многоквартирного дома.

10.2. Совет и Председатель дома при любых обстоятельствах должны действовать в интересах собственников дома в соответствии со ст. 9.1. настоящего Положения. Совет и 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.

10.3. Совет дома и Председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета дома. Совет дома и Председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, выходящих за зону ответственности Управляющей организации в соответствии с Договором управления.

10.4. Собственники дома могут обращаться к членам Совета дома 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 не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию собственников.

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

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения простого большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.