

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в многоквартирном
доме по адресу:

_____, (протокол
№ ____ от _____.____.202_ г.)

ПОЛОЖЕНИЕ

о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Положение регламентирует правовой статус совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, государственными органами и органами местного самоуправления.

1. Термины и сокращения.

В Положении будут использоваться следующие термины и сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

2. Членство в Совете МКД.

В совет могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).

Количество членов Совета МКД составляет ____ человек.

Срок полномочий Совета МКД составляет ____ лет.

Члены Совета, избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании собственников помещений. Председатель Совета избирается на том же ОСС из числа членов Совета.

При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз.

В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

При прекращении права собственности на помещение или отказе кого-либо из действующих членов Совета быть членами Совета новый член Совета доизбирается на ближайшем ОСС.

3. Полномочия Совета МКД.

1) обеспечивает выполнение решений ОСС;

2) выносит на ОСС предложения

- о порядке пользования общим имуществом в МКД,

- 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 МКД, комиссий¹ собственников,

¹ Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться **комиссии собственников** (коллегиальные совещательные органы управления МКД). Они избираются по решению ОСС или по решению Совета. Так как на практике зачастую трудно создать хотя бы работающий Совет, то про комиссии в Положении не указано.

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

3) представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества;

4) представляет собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по проектам договоров, условия которых предлагаются к утверждению на ОСС;

5) контролирует оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество коммунальных услуг;

6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о своей работе;

7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если ОСС наделило Совет таким полномочием в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

Члены Совета МКД при необходимости участвуют в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или квартирного приборов учета.

Член Совета МКД участвует в подписании акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в случае отказа потребителя от подписания такого акта.

Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.

Совет при взаимодействии с УК вправе оказывать ей помощь в работе с должниками за жилищно-коммунальные услуги, а также в обеспечении надлежащего содержания общего имущества, в т.ч. в пресечении случаев его незаконного использования.

При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

4. Полномочия председателя Совета МКД.

1) до принятия на ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно его условий;

2) доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;

3) заключает² на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД;

4) контролирует выполнение обязательств по договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по 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;

5) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления;

6) на основании доверенностей³, выданных собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, при этом имеет право на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска,

² По новым правилам полномочиями из подп. 3 и 4 можно наделять председателя на основании решений собрания. Рекомендуется наряду с утверждением этого Положения задублировать эти вопросы в повестке ОСС

³ По подп. 6 в части доверенности председателю судебная практика противоречива в своих требованиях к форме доверенности. Некоторым достаточно протокола ОСС о наделении полномочием, кому-то нужна отдельная доверенность, удостоверенная определенным образом. Поэтому при наделении председателя полномочиями на основании доверенностей руководствуйтесь местной судебной практикой. При вынесении вопроса отдельно на голосование не забудьте переписать нужные полномочия из ст. 54 ГПК РФ.

заклучение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег;

7) принимает решения по вопросам, переданным для решения председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

8) при необходимости участвует в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета;

9) подписывает акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя коммунальных услуг в случаях, указанных в п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

5. Работа Совета МКД.

Совет действует под руководством председателя. В случае временного отсутствия председателя Совета (отъезд, болезнь, другие обстоятельства) его полномочия может выполнять заместитель, выбираемый членами Совета МКД⁴.

Решения Совета принимаются на заседаниях Совета и оформляются протоколом. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета.

Место и время заседания Совета, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета и сообщается другим членам Совета любым доступным способом не менее чем за __ календарных дней до заседания. Если заседание в силу чрезвычайных обстоятельств необходимо провести немедленно, допускается отступление от этого срока.

В случае если от УК поступили предложения (вопросы), которые необходимо рассмотреть на заседании, оно иницируется самим председателем в том же порядке.

Руководит заседанием председатель Совета. Совет правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 2/3 от общего числа действующих членов Совета. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством от общего числа действующих членов Совета.

Предложенная инициатором заседания повестка дня может быть изменена только в случае, если на заседании присутствуют все члены Совета дома и они согласны на изменение перечня рассматриваемых вопросов.

Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем в свободной форме, с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. При наличии замечаний к заседанию, протоколу член Совета вправе письменно изложить их в протоколе при его подписании. Примерная форма протокола приведена в приложении №1 к Положению.

На заседании Совета могут быть приглашены иные заинтересованные лица, в том числе собственники помещений, представители УК, арендаторы общего имущества и т.д.

Решения Совета доводятся председателем Совета до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УК также направляются Председателем в саму УК.

Решения Совета могут быть изменены или отменены другим решением Совета или решением ОСС.

Протоколы заседаний, переписка Совета МКД с иными лицами и другие документы, связанные с деятельностью Совета, хранятся у председателя Совета, если другое место не определено решением Совета. Все члены Совета могут знакомиться с этими документами.

При переизбрании Совета документы передаются под расписку вновь избранному председателю в течение __ календарных дней с момента доведения решения ОСС до сведения собственников.

⁴ Законом не предусмотрено и не запрещено. При вредной УК могут быть проблемы с подписанием документов.

6. Вознаграждение членам Совета и финансовое обеспечение его деятельности.⁵

Решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД принимается на ОСС. В решении указываются условия и порядок выплаты вознаграждения, порядок определения его размера.

При наличии расходов, связанных с выполнением Советом своих полномочий, Совет вправе вынести на ОСС вопрос о возмещении расходов, в том числе за счет дохода от использования общего имущества. Решение ОСС о возмещении таких расходов должно содержать порядок возмещения, сумму, источник средств, порядок контроля за расходованием.

7. Отчетность и ответственность членов Совета.

При проведении годового ОСС в повестку дня собрания включается вопрос об утверждении отчета Совета МКД. Отчет должен содержать сведения:

- о выявленных Советом фактах нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в УК при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- о расходах Совета, связанных с выполнением Советом своих полномочий, их возмещении (в случае принятия такого решения на ОСС) с подтверждением целевого использования полученных средств.

Примерная форма отчета приведена в Приложении №2 к Положению⁶.

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС. В решении ОСС должно быть указано, в чем заключается и чем подтверждается ненадлежащее исполнение обязанностей. Совет при проведении собрания по такому вопросу вправе в любое время до оформления результатов голосования представить письменные возражения, которые доводятся до собственников любым образом по усмотрению Совета, а также прикладываются к протоколу ОСС.

8. Действие Положения о Совете МКД.

Данное Положение о Совете МКД вступает в силу с момента доведения до сведения собственников решений ОСС, на котором Положение было утверждено, и может быть изменено или признано утратившим силу по решению нового ОСС.

Вопросы взаимодействия УК и Совета могут также содержаться в условиях договора управления МКД, которые в случае расхождения с Положением, считаются приоритетными по отношению к Положению до окончания срока действия договора управления.

⁵ По п. 6 (Вознаграждение) можно прописать подробнее в самом Положении.

⁶ Можно предусмотреть другое содержание отчета. Так видит отчет автор @gkhvsem.

Приложение №1

к Положению о совете МКД по адресу:

_____,
утвержденному решением общего собрания
собственников помещений в МКД (протокол №
_____ от _____. _____.2020 г.)

Примерная форма протокола заседания Совета

ПРОТОКОЛ № _____

заседания совета многоквартирного дома по адресу:

_____. _____.202_

Место заседания: _____

Дата и время заседания: _____

Заседание созвано по инициативе _____, кв. _____

На заседании присутствовали члены совета:

ФИО, кв.

На заседании отсутствовали члены совета:

ФИО, кв., причины отсутствия (если известны)

Всего участвовали _____ человек из _____ членов совета МКД.

Совет дома правомочен принимать решения.

Председатель заседания: _____

ФИО председателя совета дома или другого члена совета

Приглашенные лица:

ФИО, цель участия

Повестка дня:

1. Выбор секретаря заседания.
2. ...
3. ...
4. ...

Эти вопросы были обсуждены членами совета дома, и по ним приняты решения:

1. Выбор секретаря заседания.

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

Выбрать секретарем заседания _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>

ИТОГО			

РЕШИЛИ:

Выбрать секретарем заседания _____

2. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

3. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

4. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ: _____

Место хранения протокола – у председателя совета МКД в кв. ____.

Приложения к протоколу (при наличии):

1. _____
2. _____
3. _____

Председатель заседания _____ (_____) _____.
(подпись) расшифровка (дата)

Секретарь заседания _____ (_____) _____.
(подпись) расшифровка (дата)

Подписи остальных участников заседания:

ФИО	Наличие замечаний, их содержание	подпись	дата

Приложение №2

к Положению о совете МКД по адресу:

_____,
утвержденному решением общего собрания
собственников помещений в МКД (протокол №
_____ от _____._____.2020 г.)

Примерная форма годового отчёта совета

Отчёт совета многоквартирного дома по адресу:

_____ о проделанной работе за 202_/202_ гг.

Совет многоквартирного дома избран решением общего собрания собственников, оформленного протоколом от _____._____._____. №_____, в составе следующих лиц:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____

Председателем совета дома из числа этих лиц является _____

Срок полномочий совета: до _____._____._____.

1. Выявленные советом факты нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

Дата	Содержание нарушений	Чем зафиксировано (акт с участием управляющей организации, акт без ее участия)	Результат (перерасчёт платы, устранение недостатков и т.д.)

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю и т.д.):

2. Обращения совета, в том числе председателя, в управляющую организацию при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений

Дата	Содержание обращения	Результат рассмотрения

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю, повторному обращению в УО, обращению в органы надзора и т.д.):

3. Обращения совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений

Дата	Куда направлено	Содержание обращения	Результат рассмотрения

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю, повторному обращению и т.д.):

4. Иная работа:

Подготовка и проведение общего собрания собственников, а именно:

Реализация решений, принятых общим собранием собственников, а именно

Принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников помещений в случае наделения совета дома таким полномочием, а именно

С материалами работы совета многоквартирного дома можно ознакомиться у председателя совета.

Отчёт подготовлен на основании подп. 6 ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Он составлен председателем совета многоквартирного дома для вынесения на утверждение годового общего собрания собственников. Предварительно его содержание обсуждено на заседании совета многоквартирного дома. Замечаний и дополнений не поступило.

Подписи членов совета:

ФИО и номер помещения	подпись	дата