**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о совете многоквартирного дома,**

**расположенного по адресу г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

# 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: г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОИ – общее имущество: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) и другое, определенное в соответствии со статьей 36 ЖК РФ;

Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;

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

Общее собрание – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со статьей 44 ЖК РФ;

УО – организация, осуществляющая управление многоквартирным домом.

# 1. Общие положения

1.1. Совет дома создается по решению общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах собственников.

1.2. Совет дома избирается из числа собственников.

1.4. Совет дома в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, Приморского края и города Владивостока, решениями общего и настоящим Положением.

1.5. Совет дома взаимодействует с УО жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, органами местного самоуправления, другими органами исполнительной власти.

1.6. Регистрация совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

# 2. Цели создания совета дома

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта ОИ в МКД.

2.3. Осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту ОИ в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений МКД.

2.4. Осуществление эффективного взаимодействия собственников с УО и органами местного самоуправления.

2.5. Информирование собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

# 3. Функции совета дома

* 1. Совет дома инициирует проведение общего собрания с вынесением на него вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;
  2. Совет дома обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением общего собрания, инициированного советом дома;
  3. Совет дома выносит на общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения:
* о порядке пользования ОИ в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
* о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД;
* о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;
* по вопросам компетенции совета дома, избираемых комиссий и другие предложения, которые не противоречат ЖК РФ;
  1. Совет дома представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;
  2. Совет дома представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании 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. Совет дома осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту ОИ в МКД и 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:
* запрашивает у УО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием собственников;
* запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;
* наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности ОИ МКД, 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;
* контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;
  1. Совет дома осуществляет принятие решений о текущем ремонте ОИ в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ.
  2. Совет дома представляет на утверждение годового общего собрания отчет о проделанной работе;
  3. Совет дома 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. Совет дома информирует собственников по вопросам:
* проведения общих собраний по инициативе совета дома;
* взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в МКД;
* своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;
  1. Совет дома проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы совета дома, учета замечаний, предложений собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД;
  2. Совет дома оказывает информационную и методическую помощь собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;
  3. Совет дома принимает меры общественного воздействия на собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;
  4. Совет дома самостоятельно или с участием УО принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права собственников или наносящих вред ОИ МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;
  5. Совет дома содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;
  6. Совет дома инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
  7. Совет дома обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний, деятельности совета дома, а при необходимости – технической документации на МКД;
  8. Совет дома выполняет в интересах собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ и ПК, решениям общего собрания и настоящему Положению.

# 4. Председатель совета

* 1. Председатель совета дома избирается из числа членов совета дома на общем собрании.
  2. Председатель совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета дома и подотчетен общему собранию собственников.
  3. В рамках осуществления своих полномочий председатель совета дома:
     1. от имени собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления МКД;
     2. доводит до сведения собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.3.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети интернет или на информационных стендах в подъездах МКД;
     3. на основании доверенности, выданной собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от УО копии этого договора;
     4. осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
     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. утверждает (после обсуждения советом дома, до принятия решения общим собранием) проект плана работ по текущему ремонту ОИ МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и планы таких работ;
     7. согласовывает (после обсуждения советом дома, до принятия решения общим собранием) договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование ОИ собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом;
     8. участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого ОИ МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену совета дома, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;
     9. согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;
     10. участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту ОИ в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену совета дома;
     11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу собственников принимает меры для прекращения таких работ;
     12. от имени собственников обращается в УО, администрацию района, города Владивостока, другие органы исполнительной власти города и ПК и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции совета дома;
     13. подписывает решения, принятые советом дома, и протоколы заседаний совета дома.
     14. в случае прекращения полномочий председателя совета дома до момента прекращения полномочий совета дома, его функции передаются одному из членов совета по документально оформленному решению совета дома, подписанному не менее чем двумя третями действующих членов совета дома.

# 5. Состав и порядок формирования совета

* 1. Члены совета дома и его председатель избираются на общем собрании.
  2. Список кандидатов в совет дома составляется инициатором общего собрания по результатам собраний собственников каждого из подъездов и 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. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 5 дней до назначения даты проведения общего собрания.
  3. Количество избранных членов совета дома должно быть не менее трех; от каждого подъезда при избрании в совете должно быть, по возможности, не менее одного и не более трех кандидатов. Количество представителей собственников нежилых помещений не более одного.
  4. Совет дома возглавляется председателем. Порядок избрания, полномочия и функции председателя совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.
  5. Совет дома действует с даты принятия на общем собрании решения об избрании совета дома до его переизбрания или окончания срока полномочий.
  6. Совет дома подлежит переизбранию на общем собрании каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания совет дома информирует собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания для избрания нового совета дома. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав совета дома на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия совета автоматически прекращаются. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет дома может быть досрочно переизбран на общем собрании.
  7. В случае принятия на общем собрании решения о создании товарищества собственников жилья, совет дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья.
  8. Любой член совета дома может быть досрочно исключен из его состава:
* на основании личного заявления, поданного на имя председателя совета дома;
* 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 МКД.

# 6. Комиссии собственников помещений

* 1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
  2. Комиссии избираются по решению общего собрания или по решению совета дома.
  3. Совет дома не обязан организовывать и проводить общее собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УО или органов местного самоуправления.
  4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение совета дома или общего собрания, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключения комиссий носят рекомендательный характер.

# 7. Порядок работы совета

* 1. Заседание совета дома может быть собрано по предложению одного из членов совета или председателя.
  2. Председатель обязан созывать совет дома не реже, чем один раз в три месяца.
  3. Место и время заседания совета дома определяется председателям и сообщается членам совета лично, либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании совета с указанием места и даты размещается на информационных стендах в подъездах дома, либо публикуется на сайте дома (при наличии) не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов совета дома за 1 день до дня заседания.
  4. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов совета дома. 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.
  5. Решения совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками и могут быть отменены только другим решением совета дома или общим собранием. В случае несогласия с решением совета дома, 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.
  6. Если решение совета дома относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома (в лифтовых холлах на первых этажах подъездов) и на сайте дома в сети интернет (при наличии). Если принятое советом дома решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.
  7. Любой собственник может присутствовать на заседании совета дома без права решающего голоса при наличии технической возможности.

# 8. Организация делопроизводства совета

* 1. Решения совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем и присутствующими членами совета дома.
  2. Совет дома осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний:
* листы регистрации, вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания в МКД;
* листы регистрации вручения бланков решений собственников для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
* заполненные собственниками бланки решений для заочной формы голосования;
* протоколы решений общих собраний;
* доверенности представителей собственников на право голосования на общем собрании;
* журнал регистрации протоколов общих собраний;
* контрольный экземпляр положения о совете дома, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
* протоколы заседаний совета дома;
* доверенности, выданные председателю совета дома 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 дома или другими лицами по его доверенности или по решению совета;
* книга учёта обращений в совет дома собственников и жителей МКД;
* переписка по вопросам деятельности совета дома и управления МКД;
* техническая документации на МКД (при необходимости).

Все документы хранятся у действующего председателя совета дома. Председатель и члены совета дома 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.

# 9. Взаимодействие совета с управляющей организацией

* 1. Во всех случаях взаимодействия с УО, совет дома действует исключительно в интересах собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании ОИ в соответствии с требованиями законодательства и решениями общих собраний на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и облуживание ОИ в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.
  2. УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к председателю совета дома, который доводит предложения УО до сведения совета дома и созывает совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

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

В случае вынесения предложения УО на обсуждение общим собранием, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УО 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 дома принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение общего собрания, совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

* 1. Члены совета дома и председатель совета не имеют права получать от УО какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения общего собрания.
  2. Иные аспекты взаимодействия совета дома и председателя совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания собственников.
  3. Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по предложению УО.

# 10. Взаимоотношения совета и собственников.

* 1. Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников.
  2. Совет дома 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.
  3. Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений совета. Совет дома и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.
  4. Собственники могут обращаться к членам совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта ОИ МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены совета дома и председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников.

Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных собственников.

# 11. Внесение изменений и дополнений в Положение о совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания, принятого в соответствии с ЖК РФ.