

Утверждено:
Решением общего собрания собственников
помещений от _____
(протокол общего собрания № ____ от ____)

**ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ДОМА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, Кронштадтский бульвар, дом 6, корп. 5**

г. Москва,
2019

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Совет дома – полномочный представительный орган, действующий от имени и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корп. 5 (далее по тексту «МКД»), ЖК «Водный»;
- 1.2. Совет дома вправе иметь круглую печать синего цвета, содержащую текст: «г. Москва, Совет дома: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корп. 5»;
- 1.3. Совет дома не может быть создан для нескольких зданий;
- 1.4. Совет дома вправе входить в состав объединения (ассоциации) советов нескольких домов;
- 1.5. В своей деятельности Совета дома руководствуется требованиями действующего законодательства Российской Федерации, города Москвы, стандартами и правилами оказания коммунальных услуг и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту зданий;
- 1.6. Регистрация Совета дома в государственных органах, органах местного самоуправления, иных органах и организациях не осуществляется;
- 1.7. Совет дома обязан размещать в общедоступных местах дома сведения о своем составе и контактных данных его членов в соответствии с настоящим Положением.

2. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА

- 2.1. Основные цели и задачи Совета дома:
- повышение качества жизни в доме и уровня комфорта для собственников помещений;
 - претензионно-исковая работа по устранению строительных дефектов в доме;
 - контроль за надлежащим управлением общим имуществом в доме;
 - организация взаимодействия с управляющей организацией;
 - создание необходимых условий для полноценной и эффективной реализации прав и обязанностей собственников по управлению зданием и его содержанию;
 - обеспечение соблюдения всех процедур и формальностей, связанных с проведением общего собрания собственников помещений дома;
 - обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений дома;
 - разработка мероприятий для усиления безопасности.
- 2.2. Члены Совета дома выполняют свои обязанности строго в рамках своей компетенции, определенной решениями общего собрания собственников и настоящим Положением;
- 2.3. Каждый член Совета дома обязан:
- Своевременно и качественно выполнять поручения собственников и Совета дома;
 - Отвечать на запросы собственников помещений в доме;
 - Способствовать решению возникающих у собственников дома проблем, связанных с управлением домом.
- 2.4. Совет дома наделяется следующими полномочиями:
- 2.4.1. Подготовка предварительных заключений и (или) рекомендаций по любым вопросам, выносимым на рассмотрение общего собрания собственников помещений дома, в том числе о порядке пользования общим имуществом дома, земельным участком, на котором расположен дом, планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, о порядке обсуждения проектов договоров,

- заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества дома и предоставления коммунальных услуг;
- 2.4.2. Подготовка предложений собственникам помещений дома по вопросам управления домом, выбора способа управления домом, выбора управляющей организации, содержания и ремонта общего имущества дома, составу и полномочиям избираемых и формируемых комиссий и рабочих групп, а также предложений по вопросам компетенции Совета дома, содержания Положения о Совете дома, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;
 - 2.4.3. Проведение переговоров с управляющими, ресурсоснабжающими и иными организациями, выполняющими работы или оказывающими услуги (либо имеющими намерение выполнять такие работы или оказывать услуги) в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности Дома по всем вопросам, имеющим отношение к содержанию (ассортименту), качеству, количеству (объему), стоимости и порядку финансирования данных работ (услуг), а также по иным условиям договоров и (или) проектов договоров;
 - 2.4.4. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и иным пользователям помещений дома, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества Дома;
 - 2.4.5. Контроль за надлежащим и целевым использованием средств собственников, направляемых в виде платежей за жилищно-коммунальные, административно-управленческие, эксплуатационные, ремонтно-строительные и иные услуги;
 - 2.4.6. Подготовка и представление на утверждение общему собранию собственников помещений дома отчетов о работе Совета дома;
 - 2.4.7. Представляет собственникам помещений предложения по необходимому размеру общих затрат собственников помещений в доме 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);
 - 2.4.8. Подготовка собственникам помещений дома заключений по отчетам управляющей организации, актам технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей, фиксации показаний общедомовых приборов учета ресурсов;
 - 2.4.9. Содействие выработке и реализации мер по улучшению безопасности и комфортности проживания в доме собственников, арендаторов и иных пользователей помещений, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, пожарных, жилищных, технических, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами, поддержания культуры межличностных взаимоотношений, повышения уровня социальной ответственности граждан;
 - 2.4.10. Участие в согласовании кандидатуры управляющего жилым комплексом с правом совещательного голоса;
 - 2.4.11. Оказание информационной и методической помощи собственникам помещений Дома по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере управления, содержания и текущего ремонта, оказания коммунальных услуг применительно к Дому;

- 2.4.12. Участие в разработке, согласование планов текущего ремонта дома и контроль за их выполнением;
- 2.4.13. Участие в согласовании порядка использования общего имущества при наличии решения (-ий) общего собрания собственников помещений;
- 2.4.14. Организация сбора средств на покупку и установку оборудования/объектов благоустройства и/или озеленения; организация установки оборудования/объектов благоустройства и/или озеленения для совместного использования собственниками помещений при наличии решения (-ий) общего собрания собственников помещений;
- 2.4.15. Организация собственников дома для участия в проведении мероприятий, направленных на развитие социальной инфраструктуры, развития комфортной среды, выработки правил добрососедского поведения и взаимоуважения, поддержания общественного порядка и безопасности в доме, утверждение правил проживания в доме, в том числе правил проведения ремонтно-строительных работ, правил пропускного режима, пользования объектами инфраструктуры;
- 2.4.16. Контроль за сохранностью и надлежащим состоянием общего имущества собственников дома;
- 2.4.17. Участие в комиссиях по осмотру дома, объектов благоустройства и озеленения на прилегающей территории, сетей подачи тепловой, электрической энергии, газа, воды, канализации при планово-сезонных работах;
- 2.4.18. Участие в осуществлении мероприятий, направленных на снижение потерь тепловой, электрической энергии, газа, воды, общественный контроль за сохранностью и утеплением входных дверей, за работой сетей электроосвещения, видеонаблюдения;
- 2.4.19. Общественный контроль за наличием, сохранностью и освещением номерных знаков на доме, содержанием лифтов, запирающих устройств на входных дверях в подъезд, инженерным оборудованием, чистотой подъездов, придомовой территории, своевременным вывозом бытового мусора, пищевых отходов, исправностью кровли, водосточных труб, желобов, открытых ливнеотоков;
- 2.4.20. Представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением и содержанием общего имущества в доме, качеством предоставления коммунальных услуг;
- 2.4.21. Организация участия собственников, пользователей помещений в доме с их согласия в общественных работах по приведению в порядок подъезда, уборке, благоустройству, по уходу за зелеными насаждениями и озеленению прилегающей придомовой территории, строительству и сохранению спортивного оборудования, детских площадок, мест для отдыха жителей, малых архитектурных форм (осветительных опор, скамеек, урн, ограждений), площадок для выгула собак и других работах;
- 2.4.22. Проведение разъяснительной и контрольной работы с собственниками и пользователями помещений в доме по обеспечению образцового содержания подъездов, фасада, лоджий, придомовой территории;
- 2.4.23. Определение основных направлений расходования денежных средств на нужды дома в размере пяти процентов от годового размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, утвержденного решением общего собрания собственников. Установление в пределах указанной суммы целевых сборов для формирования специальных фондов и порядка их распределения;

- 2.4.24. Совместно с должностными лицами управляющей организации и с согласия собственников проведение осмотров технического состояния, санитарного содержания помещений в доме, принятие мер к прекращению нарушений общественного порядка.
- 2.4.25. Сообщение в управу района о квартирах, в которых длительное время никто не проживает, помещениях, которые используются не по назначению.
- 2.4.26. Оказание содействия органам исполнительной власти и местного самоуправления в организации и проведении учета содержащихся у населения собак, кошек, других видов домашних и диких животных;
- 2.4.27. Участие в разрешении конфликтных ситуаций между собственниками соседних помещений об использовании мест общего пользования и в других случаях с согласия конфликтующих сторон;
- 2.4.28. Рассмотрение в пределах своих полномочий обращения собственников помещений в доме, в необходимых случаях направление материалов в компетентные органы.
- 2.4.29. Взаимодействие с правоохранительными органами по вопросам создания безопасных условий проживания для собственников в доме. Поддержание постоянных контактов с участковым инспектором УВД, при необходимости сообщение в правоохранительные органы о фактах нарушения общественного порядка, вандализма и хулиганских действий.
- 2.5. Совет дома вправе:
- 2.5.1. При подготовке предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме:
- проводить опросы (анкетирование) собственников помещений для выявления их целей, интересов, приоритетов и финансовых возможностей в отношении общего имущества в доме;
 - принимать предложения и обращения собственников помещений в доме по вопросам, связанным с управлением, обобщать, их систематизировать и передавать в управляющую организацию для принятия ответных мер;
 - избирать комиссии собственников помещений в доме для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом (далее - комиссии);
 - организовывать обсуждение предложений до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в доме;
- 2.5.2. При обнаружении Советом дома факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления домом:
- зафиксировать выявленные нарушения обязательств по договору управления домом в отношении оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, с указанием конкретных нарушений в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством;
 - провести переговоры и направить управляющей организации письменное требование об устранении нарушений до указанного срока и (или) изменении размера платы за содержание общего имущества в доме;
- 2.5.3. Организовывать общее собрание собственников помещений в доме;
- 2.5.4. Организовывать мероприятия с участием собственников и пользователей помещений в доме (праздники, субботники, встречи и др.);

- 2.5.5. Сбирать, обновлять и хранить информацию и (или) документацию, связанную с общим имуществом в доме;
- 2.5.6. Сбирать, обновлять и хранить информацию о собственниках помещений в доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в доме с учетом положений Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных";
- 2.5.7. От имени собственников помещений в доме:
 - обращаться в управляющую организацию с вопросами, предложениями, замечаниями, претензиями по исполнению договора управления домом;
 - контролировать соответствие договоров об использовании общего имущества собственников помещений в доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) условиям, определенным решением общего собрания, а также получение, учет и использование средств по таким договорам;
 - обращаться в органы местного самоуправления, государственные контрольные и надзорные органы, по вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, неисполнением управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления и действующим законодательством;

2.6. Совет дома обеспечивает собственникам помещений возможность ознакомиться с подготовленными предложениями (заключениями) по вопросам, связанным с управлением домом в срок не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания, в повестку которого включено рассмотрение данных предложений, заключений.

2.7. Совет дома информирует собственников помещений в доме о результатах контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг путем размещения информации в письменном виде на информационных досках в подъездах.

3. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДОМА

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

3.2. Председатель Совета дома избирается общим собранием собственников помещений в доме из числа членов Совета дома простым большинством голосов из числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании;

3.3. Срок полномочий Председателя Совета дома равен сроку полномочий Совета дома;

3.4. Председатель Совета дома:

- 3.4.1. до принятия общим собранием собственников помещений в доме решения о заключении договора управления домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;
- 3.4.2. доводит до сведения Совета дома и общего собрания собственников помещений в доме результаты переговоров по вопросам, касающимся условий договора управления домом;
- 3.4.3. подписывает от имени собственников помещений в доме следующие акты:
 - приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
 - о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг

и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

- о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

3.4.4. направляет в контрольно-надзорные органы обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления домом;

3.4.5. на основании решения общего собрания собственников помещений в доме направляет управляющей организации уведомление о решении общего собрания:

- о внесении собственниками, нанимателями помещений в доме, платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям;
- об изменении условий договора управления домом по основаниям и в порядке, указанным в договоре управления домом;
- об отказе собственников помещений в доме в одностороннем порядке от исполнения договора управления домом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и условиями договора управления домом;

3.4.6. на основании доверенности, выданной собственниками помещений в доме и, или решения общего собрания собственников помещений в доме заключает договор управления домом от имени собственников помещений в доме, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в доме, по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг;

3.4.7. Организует работу Совета дома, готовит и созывает заседания Совета дома, организует и контролирует выполнение решений Совета дома;

3.4.8. Оказывает содействие управляющей организации в выявлении фактов самовольной и несогласованной перепланировки квартир и мест общего пользования;

3.4.9. Согласовывает списки собственников для первоочередного применения мер воздействия в отношении лиц, нарушающих правила проживания, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг;

3.4.10. Осуществляет связь с органами социальной защиты по оказанию помощи одиноким и престарелым гражданам, семьям погибших воинов, многодетным семьям, детям, оставшимся без попечения родителей, другим социально незащищенным категориям граждан;

3.4.11. Приглашает собственников на заседания Совета дома, в комиссии собственников;

3.4.12. Взаимодействует с управляющей организацией, органами местного самоуправления;

3.4.13. Ежегодно отчитывается перед собственниками помещений в доме о работе Совета дома на общих собраниях.

3.4.14. Распределяет обязанности между остальными членами Совета дома.

3.4.15. Обеспечивает ведение делопроизводства Совета дома.

3.5. При досрочном прекращении полномочий Председателя Совета дома члены Советов дома вправе избрать из своего числа лицо, временно исполняющее обязанности Председателя Совета дома до следующего общего собрания собственников помещений.

4. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ СОВЕТА

4.1. Совет дома избирается из числа собственников помещений в доме на общем собрании собственников помещений в доме в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим положением сроком на два года. Совет дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в доме;

4.2. Совет дома избирается в количестве трех членов;

4.3. Члены Совета дома избираются из числа собственников помещений в доме: граждан (физических лиц), достигших 18-летнего возраста, и юридических лиц. Юридическое лицо представляется в Совете дома уполномоченным лицом, в установленном законом порядке;

4.4. Кандидатуры в члены Совета дома выдвигаются собственниками помещений от этажа, инициативной группы или путем самовыдвижения. Список кандидатур, представляемых общему собранию собственников, утверждается инициатором общего собрания собственников.

4.5. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в доме.

4.6. Протокол общего собрания собственников помещений в доме, содержащий решение об избрании Совета дома, включая список членов Совета дома, хранится в месте и по адресу, которые определены решением общего собрания собственников помещений в доме для хранения протоколов общего собрания.

4.7. Состав избранного Совета дома с указанием фамилии, имени, отчества членов Совета дома, контактной информации (адреса помещения, телефона, электронной почты) размещается на информационных досках с учетом положений Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".

4.8. Избрание Совета дома проводится путем голосования за представленных кандидатов как списком, так и индивидуально в зависимости от решения инициатора собрания. Избранными членами Совета дома считаются кандидаты, набравшие наибольшее количество голосов.

4.9. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами (протоколы, акты проверок и т.п.).

4.10. Протоколы, акты проверок и прочая документация хранятся у председателя совета МКД и передаются вновь избранному председателю совета МКД.

5. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСЕДАНИЙ СОВЕТА И ЕГО РАБОТЫ

5.1. Заседания Совета дома проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

5.2. Заседания Совета дома ведет председатель Совета дома, а в его отсутствие - любой из членов Совета дома, избранный членами Совета дома на заседании.

5.3. Решения Совета дома принимаются большинством голосов членов Совета дома и оформляются в письменном виде в форме протоколов.

5.4. Совет дома информирует собственников помещений в доме о принятых решениях путем их размещения на информационных досках в срок не позднее десяти дней после их принятия.

6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОВЕТА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

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

6.2. Управляющая организация обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания дома вопросам к Председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения Совета дома и созывает Совет дома не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации, Совет дома может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

6.3. После обсуждения предложений управляющей организации Совет дома, 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.

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

6.5. В случае, если Совет дома принял решение не выносить предложения управляющей организации на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющую организацию письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

6.6. Совет дома имеет право объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению управляющей организации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее положение, а также принятие положения о Совете дома в новой редакции относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

7.2. Контроль за соблюдением настоящего положения осуществляют собственники помещений в доме, в том числе путем рассмотрения на общем собрании годового отчета Совета дома о проделанной работе.

7.3. 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 помещений руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.