

Утверждено:  
Решением общего собрания собственников  
помещений от \_\_\_\_\_  
(протокол общего собрания № \_\_\_\_ от \_\_\_\_)

**ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ДОМА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, Головинское шоссе, дом 10Б**

г. Москва,  
2020

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Совет дома – полномочный представительный орган, действующий от имени и в интересах собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б (далее по тексту «дом»), входящем в состав ЖК «Маяковский»

1.2. Совет дома вправе иметь круглую печать синего цвета, содержащую текст: г. Москва, Головинское шоссе, дом 10Б, ЖК Маяковский.

1.3. Совет дома вправе входить в состав объединения (ассоциации) советов нескольких домов;

1.4. 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;

1.5. Регистрация Совета дома в государственных органах, органах местного самоуправления, иных органах и организациях не осуществляется;

1.6. 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 многофункциональным 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, согласовании планов текущего ремонта дома и контроль за их выполнением;

- 2.4.13. 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;
- 2.4.14. Контроль за сохранностью и надлежащим состоянием общего имущества собственников дома;
- 2.4.15. 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;
- 2.4.16. 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;
- 2.4.17. 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;
- 2.4.18. 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;
- 2.4.19. 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;
- 2.4.20. Проведение разъяснительной и контрольной работы с собственниками и пользователями помещений в доме по обеспечению образцового содержания подъездов, фасада, лоджий, придомовой территории;
- 2.4.21. 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;
- 2.4.22. 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.
- 2.4.23. Сообщение в управу района о квартирах, в которых длительное время никто не проживает, помещениях, которые используются не по назначению.

- 2.4.24. Оказание содействия органам исполнительной власти и местного самоуправления в организации и проведении учета содержащихся у населения собак, кошек, других видов домашних и диких животных;
- 2.4.25. Участие в разрешении конфликтных ситуаций между собственниками соседних помещений об использовании мест общего пользования и в других случаях с согласия конфликтующих сторон;
- 2.4.26. Рассмотрение в пределах своих полномочий обращения собственников помещений в доме, в необходимых случаях направление материалов в компетентные органы.
- 2.4.27. 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. Собирать, обновлять и хранить информацию и (или) документацию, связанную с общим имуществом в доме;
- 2.5.6. Собирать, 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 непредоставлении 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, 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.