

Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в доме:
Протокол № ____ от «____» 2025 г.

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ДОМА

Адрес многоквартирного дома: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом 7Е

г. Челябинск

Термины и определения:

В тексте настоящего Положения используются следующие термины, определения и аббревиатуры:

Договор управления многоквартирным домом – договор, по которому одна сторона (Управляющая организация) по заданию другой стороны (Собственника помещения) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом (п.2, ст.162 ЖК РФ).

ЖК РФ - Жилищный Кодекс Российской Федерации.

Многоквартирный дом (МКД) – жилой дом, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. 7Е.

Общее имущество собственников помещений в МКД – имущество, указанное в п. 1 ст.36 ЖК РФ МКД, принадлежащее собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности.

Общее собрание собственников (ОСС) – главный орган управления многоквартирным домом. ОСС проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Положение о Совете дома (Положение) – утвержденный собственниками помещений в доме акт, который регламентирует правовой статус Совета МКД, его организацию, порядок деятельности, определяет его взаимоотношения с другими органами, организациями, учреждениями и гражданами.

Председатель Совета – лицо, выбранное собственниками помещений МКД на ОСС или лицо, член Совета МКД, избранный на заседании членов Совета МКД в качестве Председателя Совета МКД с функциями и полномочиями, предусмотренными настоящим Положением и ЖК РФ.

Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД на правах собственников.

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

Управляющая организация (УО) – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Совет дома (Совет) создается по решению общего собрания собственников (ОСС) помещений в МКД и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах всех Собственников.

1.2. В Совет избираются лица только из числа собственников помещений МКД. Совет состоит из трех лиц.

1.3. Совет возглавляет Председатель. Члены Совета и его Председатель избираются на ОСС.

1.4. Список кандидатов в Совет, а также Председателя Совета составляется инициатором ОСС по результатам опроса Собственников МКД, а также на основании самовыдвижения. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета дома. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до даты начала проведения ОСС.

1.5. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, решениями ОСС и настоящим Положением.

1.6. Совет взаимодействует с администрацией города Челябинска, с УК, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.

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

1.8. Совет действует с даты принятия на ОСС решения об избрании Совета до его переизбрания или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.9. Совет подлежит переизбранию на ОСС каждые два года. Если решение о переизбрании Совета Собственники не приняли, то полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

1.10. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран собственниками помещений в МКД.

1.11. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава: на основании личного заявления, поданного на имя Председателя Совета; по решению ОСС;

в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

1.12 Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД по решению Совета.

1.13. ОСС вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета, в том числе Председателю Совета. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

1.14. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения ОСС, принятого простым большинством голосов.

2. Цели создания Совета

2.1. Совет создан для реализации следующих целей:

обеспечение выполнения решений ОСС;

разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД;

осуществление контроля объема, качества и своевременности оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений МКД;

осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления;

информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД;

соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД.

3. Функции Совета

3.1. Инициирование проведение ОСС с вынесением на него любых вопросов, решение которых не противоречит действующему законодательству и находится в компетенции собрания согласно ЖК РФ.

3.2. Обеспечение соблюдения всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решений ОСС, инициированного Советом.

3.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества 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 Совет вправе:

- а) присутствовать при снятии УК показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проводить анализ соответствия снятым показаниям начисляемых УК платежей с последующим информированием Собственников;
- б) инициировать принятие и наблюдать за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- в) согласовывать условия использования третьими лицами общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций и прочее, а также согласовывать расходование полученных УК от такой деятельности денежных средств;
- г) участвовать в разработке и реализации мер по повышению класса энергоэффективности МКД, уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;
- д) утверждать план проведения текущего ремонта общего имущества, виды и стоимость работ;
- е) подписывать акты приёмки выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД.

3.4. Предоставление Собственникам предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.

3.5. Инициирование и принятие участия в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.6. Предоставление на утверждение годового ОСС помещений в МКД отчета о проделанной Советом работе.

3.7. Принимать участие в разработке порядка пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД.

3.8. Проведение опросов (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УК, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

3.9. Оказание информационной и методической помощи Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.10. Обеспечение хранения документов, касающихся деятельности Совета.

3.11. Принятие (самостоятельное или с участием УК) мер общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, несвоевременно вносящих плату за содержание жилого помещения, взносы на капитальный ремонт.

3.12. Информирование Собственников по вопросам:

- а) проведения ОСС по инициативе Совета;
- б) взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- в) своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.13. Инициирование и принятие участия в определении и утверждении перечня, состава общего имущества МКД и наблюдение за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

3.14. Выполнение в интересах Собственников иных функций, не противоречащих действующему законодательству РФ, решениям ОСС и настоящему Положению.

3.15. Совет по своему желанию может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

4. Председатель Совета

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на ОСС.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен Совету и ОСС.

4.3. Председатель Совета осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения Председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с ЖК РФ.

4.4. В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

а) от имени Собственников ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД до принятия ОСС решения о его заключении;

б) доводит до сведения ОСС результаты переговоров по вопросам заключения договора управления МКД;

в) осуществляет контроль за выполнением УК обязательств по заключенным договорам оказанных услуг и/или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

г) участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, с подписанием акта осмотра, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета,

д) участвует в составлении и подписании актов приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, актов о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

е) направляет в надзорные органы обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

ж) утверждает (после обсуждения с Советом и инженерной службой УК) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки плана таких работ;

з) согласовывает договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоры на передачу в пользование третьим лицам общего имущества Собственников;

и) согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

к) участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

л) при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

м) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения Председателю Совета в соответствии с решением ОСС.

4.5. На основании полученной от Собственников МКД доверенности или решения ОСС Председатель Совета МКД вправе:

а) выступать в суде от имени Собственников помещений МКД по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

б) в отношении вопросов содержания и ремонта общего имущества МКД представлять интересы Собственников помещений МКД во всех организациях, учреждениях, органах государственной власти и местного самоуправления с правом подписания заявлений, жалоб, иных обращений, подавать их, получать на руки ответы на обращения, заверять копии, уплачивать обязательные платежи, давать пояснения, а также собирать всю

необходимую информацию, получать справки, делать запросы, совершать иные необходимые действия, касающиеся выполнения настоящего поручения.

в) в отношении вопросов содержания и ремонта общего имущества МКД представлять в судах общей юрисдикции, арбитражных судах со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, в том числе с правом подписания искового заявления, отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, предъявления иска, изменения предмета или основания иска, признания иска, полного или частичного отказа от исковых требований, передачи иска на рассмотрение в третейский суд, заключения мирового соглашения, обжалования судебных актов, предъявления исполнительного листа к взысканию, обжалования действий судебного пристава исполнителя. Председатель имеет право сбора, подготовки и получения любых необходимых для выполнения данных поручений документов, подписи всех необходимых документов и совершения всех иных действий, связанных с выполнением данных поручений;

4.6. В случае прекращения полномочий Председателя Совета до момента прекращения полномочий Совета, его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

5. Комиссии собственников помещений

5.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

5.2. Комиссии Собственников избираются по решению ОСС или по решению Совета.

5.3. Совет не обязан организовывать и проводить ОСС по избранию комиссии по требованию Собственников, УК или органов администрации городского округа.

5.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или ОСС, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

6. Порядок работы Совета

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

6.2. Председатель Совета обязан созывать Совет не реже, чем один раз в пол года, а также по мере необходимости.

6.3. Место и время заседания Совета определяется Председателем Совета и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты размещается на досках объявлений МКД не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если на заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством и оформляются протоколом.

6.5. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, подано равное число голосов "ЗА" и "ПРОТИВ", голос Председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

В случае несогласия с решением Совета, Председатель Совета или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации в сети Интернет на сайте дома или любым другим законным способом.

6.7. Принятые Советом решения доводятся до сведения Собственников и УК путем их размещения на досках объявлений МКД, в общедомовом чате в течение 2 (двух) дней

после их принятия. Заверенная Председателем Совета копия решения Совета должна быть предоставлена в УК.

6.8. Решения Совета, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения лицами, в отношении которых они приняты.

6.9. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается Председателем Совета.

7.2. Совет осуществляет хранение копий документов, относящихся к своей деятельности, в том числе:

настоящее Положение, протоколы ОСС об избрании членов Совета, Председателя Совета, протоколы Совета, доверенности Собственников, акты приемки выполненных работ по управлению МКД, иную документацию.

7.3. 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.

7.4. Расходы, осуществляемые Советом МКД для организации и проведения ОСС и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества МКД в надлежащем состоянии, возмещаются по решению ОСС. Совет МКД обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчета перед Собственниками.

8. Взаимодействие Совета с УК

8.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из того, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями ОСС на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

8.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 5 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет Собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение ОСС либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение ОСС.

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

9. Взаимоотношения Совета и Собственников

- 9.1. Совет, Председатель Совета в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.
- 9.2. Совет, Председатель Совета могут осуществлять действия только в отношении содержания, текущего ремонта и использования общего имущества МКД.
- 9.3. Совет, Председатель МКД могут предоставлять Собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет, Председатель МКД не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.
- 9.4. Собственники могут обращаться в Совет, Председателю МКД с предложениями, замечаниями и жалобами, касающихся содержания, текущего ремонта и использования общего имущества МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета, Председателя Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде.