

Приложение № ____
к протоколу первичного общего
собрания собственников помещений
МКД № № 52 корп. 3 по ул. Адмирала Горшкова
в г. Владивостоке от 25.01 2024 г.

«Утверждено»
решением первичного общего собрания
собственников (владельцев) помещений
МКД № № 52 корп. 3 по ул. Адмирала Горшкова
в г. Владивостоке

**ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,
расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 52 корп. 3**

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома), создан в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет дома создается для привлечения собственников помещений данного многоквартирного дома (далее – собственников помещений) к вопросам управления данным домом.

1.3. Совет дома в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края и г. Владивостока.

1.4. Совет дома взаимодействует с собственниками помещений, юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем), осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (далее – управляющая организация), органами местного самоуправления, органами исполнительной власти Приморского края и г. Владивостока.

1.5. Действие настоящего Положения распространяется на всех собственников помещений в МКД.

2. Порядок формирования Совета дома

2.1. Решение об создании Совета дома принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений.

2.2. Совет дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

2.3. Регистрация Совета дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2.4. Список кандидатов в Совет дома составляется инициатором общего собрания собственников помещений (инициативной группой). Любой дееспособный собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета дома свою кандидатуру. Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.5. В состав Совета дома входит 5(пять) человек (собственников многоквартирного дома). Количественный состав Совета дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.6. Срок полномочий Совета дома составляет 2(два) года и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений.

2.7. Совет дома действует со дня принятия на общем собрании собственников помещений решения о создании Совета дома до переизбрания на общем собрании собственников помещений или окончания срока полномочий. В случае ненадлежащего исполнения Советом дома своих обязанностей полномочия Совета дома могут быть досрочно прекращены общим собранием собственников помещений.

2.8. Полномочия члена Совета дома досрочно прекращаются решением общего собрания собственников помещений на основании личного заявления, в связи с прекращением права собственности на помещение в данном доме, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Полномочия Совета дома Совет дома:

3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений.

3.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения: - о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом; - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества; - о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг; - по вопросам компетенции Совета дома; - по вопросам избираемых комиссий собственников помещений; - по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ.

3.3. Представляет собственникам помещений предложения по вопросам: - содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ: - по содержанию и ремонту общего имущества. Осуществляет контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества. Указанный контроль осуществляется путем: а) получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, по содержанию и ремонту общего имущества МКД; б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ; в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; г) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников; д) участия в комиссии управляющей организации при составлении актов об отличии между количеством зарегистрированных и фактически проживающих граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

3.5. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

3.6. Ведет среди собственников (пользователей) помещений информационно-разъяснительную работу по доведению до их сведения обязательных к исполнению правил и норм, установленных федеральными, региональными, местными нормативными правовыми актами, связанных с жизнедеятельностью многоквартирного дома.

3.7. Обобщает предложения собственников (пользователей) помещений по улучшению работы управляющей организации, и доводит их до сведения управляющей организации с целью принятия необходимых мер.

3.8. Совет дома вправе принимать решения расходования средств по статье о порядке использования средств текущего ремонта в соответствии с Положением о Совете МКД № 27/2 самостоятельно в пределах 25% собранных средств. Решение общего собрания и (или) Совета дома не требуется для финансирования неотложных аварийно-восстановительных и ремонтных работ стоимостью до 10.000 руб., а также работ, выполняемых по требованию (предписанию) контролирующих и надзорных государственных органов (прокуратура, инспекции, и т.д.).

4. Председатель Совета дома

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений.

4.2. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений.

4.3. Председатель Совета дома:

4.3.1. Заключает (подписывает) договор управления многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений, предоставившие председателю Совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

4.3.2. Согласовывает договоры пользования (использования) общего имущества МКД, включая установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

4.3.3. Участвует в комиссиях, созданных собственниками помещений в МКД совместно с управляющей организацией, по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества либо делегирует эти полномочия другому члену Совета.

4.3.4. Информировывает управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию Приморского края, органы местного самоуправления о создании Совета дома.

4.3.5. Обращается в органы местного самоуправления, Государственную жилищную инспекцию приморского края, управляющую организацию и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

4.3.6. Подписывает протоколы заседаний и иные документы Совета дома.

4.4. 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. Организация работы Совета дома

5.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в три месяца или по мере необходимости. Плановые заседания созываются председателем Совета дома. Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

5.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону: - о плановом заседании – не менее чем за 5 дней до назначенной даты; - о внеплановом заседании – не менее чем за 1 день до назначенной даты.

5.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

5.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми собственниками помещений и могут быть отменены только другим решением Совета дома или общим собранием собственников помещений. В случае несогласия с решением Совета дома председатель или любой из членов Совета дома может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом собственников помещений путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

5.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего

сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.6. Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.

5.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания собственников помещений. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании собственников помещений.

6. Организация работы Совета дома

6.1. Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.

6.2. В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят: - контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение; - список членов Совета дома; - схемы распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество на дату проведения общего собрания собственников помещений, принявшего решение о создании Совета дома; - протоколы решений общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома; - протоколы заседаний Совета дома; - журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома; - листы регистрации вручения (документы, подтверждающие направление заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений и бланков решений собственников помещений; - заполненные бланки решений собственников; - доверенности представителей собственников помещений на право голосования на общем собрании таких собственников; - книга учета обращений в Совет дома собственников помещений; - переписка по вопросам деятельности Совета дома.

6.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома. Председатель и члены Совета дома не вправе передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома документы, содержащие сведения о персональных данных собственников помещений, а также разглашать указанные сведения.

6.4. Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.

6.5. Собственники помещений могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

6.6. Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета дома.

7. Взаимодействие с управляющей организацией

7.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников помещений.

7.2. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения управляющей организации до сведения членов Совета на заседании Совета дома. При необходимости Совет дома и его председатель могут запросить дополнительную информацию в управляющей организации, органах местного

самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию собственников помещений.

7.3. Итогом рассмотрения предложений управляющей организации может быть: - принятие решения по предмету обращения Советом дома; - принятие решения о вынесении предложения управляющей компании на рассмотрение общего собрания собственников помещений. Решения доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

7.4. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом (приложением к указанному договору).

7.5. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Председатель общего собрания МКД _____

 / Мухомин А.А.

Секретарь общего собрания МКД _____

 / _____