Утверждено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресу:

г. Новосибирск, ул. Бульвар Молодежи, дом \_\_\_\_\_\_

(протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_.\_\_\_\_.2021 г.)

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

**г. Новосибирск, ул. Б. Молодежи, д. \_\_\_\_\_**

Положение регламентирует правовой статус совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, государственными органами и органами местного самоуправления.

**1. Термины и сокращения.**

В Положении будут использоваться следующие термины и сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

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

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

**2. Членство в Совете МКД.**

В совет могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).

Максимальное количество членов Совета МКД составляет 7 человек в каждом доме.

Срок полномочий Совета МКД составляет 2 года.

Члены Совета, избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании собственников помещений. Председатель Совета избирается на том же ОСС из числа членов Совета. В случае отсутствия кандидатов на должность Председателя Совета дома, полномочия Председателя могут исполнять любой член Совета дома из выбранных на ОСС.

При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз.

В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

При прекращении права собственности на помещение или отказе кого-либо из действующих членов Совета быть членами Совета новый член Совета доизбирается на ближайшем ОСС.

1. **Цели и задачи Совета многок вартирного дома**

Основной целью Совета многоквартирного дома является обеспечение условий безо­пасного владения, пользования и распоряжения жи­лым помещением и общим имуществом многоквар­тирного дома.

Для реализации поставленных целей Совет дома решает следующие задачи:

- обеспечение права всех жителей на проживание в жилых помещениях, отвечающих установленным законодательством Российской Федерации требованиям;

- обеспечение эффективности системы управления многоквартирным домом, управляющей организацией;

- обеспечение эффективной защиты прав собственников жилых помещений при предоставлении жилищно-коммунальных услуг

- содействие обеспечению сохранности общего имущества в многоквартирном доме.

- обеспечение выполнения решений общего со­брания собственников помещений в

рамках действую­щих нормативных и законодательных актов.

Совет готовит, обосновывает и предлагает к рас­смотрению проекты решений задач и предложений, выносимых на обсуждение общего собрания соб­ственников помещений, по следующим направлениям:

* порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактического использо­вания и технического состояния;
* порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений, со­хранности принадлежащего им общего имущества;
* выбор способа управления многоквартирным домом;
* порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
* создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

**4. Полномочия Совета МКД.**

1) обеспечивает выполнение решений ОСС;

2) выносит на ОСС предложения

- о порядке пользования общим имуществом в МКД,

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг,

- по вопросам компетенции Совета МКД,

- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества;

4) представляет собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по проектам договоров, условия которых предлагаются к утверждению на ОСС;

5) контролирует оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество коммунальных услуг:

- подписывает акты приемки оказанных услуг и вы­полненных работ;

- акты о нарушениях нормативов качества или пе­риодичности оказания услуг;

* направляет в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обя­занностей управляющей организацией, предусмотрен­ных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;

6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о своей работе;

7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если ОСС наделило Совет таким полномочием в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, в пределах 100 000 (ста тысяч) рублей в год.

8) выступает в роли заказчика услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и обеспечению комфортных и безопасных условий проживания. Согласно подп. 8.3 п. 26 ст. 161 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом приоб­ретают права и становятся обязанными все собственники помещений этого дома, предоставившие Совету полномочия, удостоверенные доверенностями;

9) вправе осуществлять контроль над формировани­ем размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых управляющей организацией и их соот­ветствием нормативно-законодательным актам;

1. запрашивает от управляющей организации сле­дующую информацию:

* общие сведения об управляющей организации;
* основные показатели финансово-хозяйственной деятельности;
* сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;
* сведения о стоимости работ и услуг по содержа­нию и ремонту общего имущества;
* сведения о ценах на коммунальные ресурсы;
* договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и подтверждение наличия решения общего собрания;
* сведения о привлечении управляющей организа­ции к административной ответственности;
* иную информацию в соответствии с постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731);

1. осуществляет контроль за выполнением условий договора управления и качеством предоставляемых услуг;
2. вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС;
3. вправе обращаться письменно или устно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

**5. Полномочия председателя Совета МКД.**

1) до принятия на ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно его условий;

2) доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;

3) заключает на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД;

4) контролирует выполнение обязательств по договорам оказания услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о не предоставлении коммунальных услуг или о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

5) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления;

6) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, при этом имеет право на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег;

7) принимает решения по вопросам, переданным для решения председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

8) при необходимости участвует в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета;

9) подписывает акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя коммунальных услуг в случаях, указанных в п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

**6. Работа Совета МКД.**

Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета дома, его полномочия может выполнять любой член Совета дома, выбираемый членами Совета МКД на установленный срок, путем согласования графика наделения полномочиями каждого члена Совета дома.

Советы домов 38 и 40 уведомляют друг друга о предстоящих своих заседаниях, их повестках и принятых решениях в срок и в форме, предусмотренной для уведомления членов внутри совета.

Решения Совета принимаются на заседаниях Совета и оформляются протоколом. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета.

Место и время заседания Совета, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета и сообщается другим членам Совета любым доступным способом не менее чем за 5 календарных дней до заседания. Если заседание в силу чрезвычайных обстоятельств необходимо провести немедленно, допускается отступление от этого срока.

В случае если от УК поступили предложения (вопросы), которые необходимо рассмотреть на заседании, оно инициируется самим председателем в том же порядке.

Руководит заседанием председатель Совета, или уполномоченный член Совета дома. Совет правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 2/3 от общего числа действующих членов Совета. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством от общего числа действующих членов Совета.

Предложенная инициатором заседания повестка дня может быть изменена только в случае, если на заседании присутствуют все члены Совета дома и они согласны на изменение перечня рассматриваемых вопросов.

Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем в свободной форме, с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. При наличии замечаний к заседанию, протоколу член Совета вправе письменно изложить их в протоколе при его подписании.

Решения Совета доводятся Советом до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УК также направляются в саму УК.

Решения Совета могут быть изменены или отменены другим решением Совета или решением ОСС.

Протоколы заседаний, переписка Совета МКД с иными лицами и другие документы, связанные с деятельностью Совета, хранятся у председателя Совета, или члена Совета домов, выбранного на собрании Совета МКД. Все члены Совета могут знакомиться с этими документами.

При переизбрании Совета документы передаются под расписку вновь избранному председателю в течение 5 календарных дней с момента доведения решения ОСС до сведения собственников.

**7. Отчетность и ответственность членов Совета.**

При проведении годового ОСС в повестку дня собрания включается вопрос об утверждении отчета Совета МКД. Отчет должен содержать сведения:

- о выявленных Советом фактах нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, не предоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в УК при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- о расходах Совета, связанных с выполнением Советом своих полномочий, их возмещении (в случае принятия такого решения на ОСС) с подтверждением целевого использования полученных средств.

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС. В решении ОСС должно быть указано, в чем заключается и чем подтверждается ненадлежащее исполнение обязанностей. Совет при проведении собрания по такому вопросу вправе в любое время до оформления результатов голосования представить письменные возражения, которые доводятся до собственников любым образом по усмотрению Совета, а также прикладываются к протоколу ОСС.

**8. Действие Положения о Совете МКД.**

Данное Положение о Совете МКД вступает в силу с момента доведения до сведения собственников решений ОСС, на котором Положение было утверждено, и может быть изменено или признано утратившим силу по решению нового ОСС.

Вопросы взаимодействия УК и Совета могут также содержаться в условиях договора управления МКД, которые в случае расхождения с Положением, считаются приоритетными по отношению к Положению до окончания срока действия договора управления.