

Утверждено решением  
общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме  
от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г. №\_\_\_\_\_

**Положение  
о совете многоквартирного дома**

## 1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома по адресу г. Калининград, ул. \_\_\_\_\_ (именуемый далее – «Совет») - коллегиальный орган собственников помещений в данном многоквартирном доме (именуемых далее – «Собственники»), выполняющий функции:

- по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **общее собрание Собственников**);
- по обеспечению выполнения решений, принятых общими собраниями Собственников;
- по представлению интересов Собственников во взаимоотношениях с управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями, иными организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (именуемого далее – **общее имущество**)), а также с органами местного самоуправления;
- по контролю за процессами управления многоквартирным домом (именуемого далее – **дом**), содержанием и ремонтом общего имущества в доме;
- по привлечению Собственников к управлению домом, прежде всего путём включения его представителей в комиссии, производящие обследования технического состояния и осмотры общего имущества, а также принимающие результаты текущих и капитальных ремонтов данного имущества;
- по реализации обязательного (согласно п.п.3 п.3 ст.162 ЖК РФ) положения договора управления многоквартирным домом «Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом»;
- по содействию управляющей организации в ее работе по обеспечению сохранности общего имущества и надлежащему содержанию данного имущества, а также придомового земельного участка и объектов благоустройства, расположенных на нём.

1.2. Основная задача Совета состоит в активном участии в управлении домом и содействии управляющей организации в улучшении эксплуатации и содержания общего имущества в доме, достижении иных целей управления домом, определённых Собственниками.

В этих целях **Совет**:

- участвует в комиссиях по обследованию технического состояния и осмотрам, в составлении актов обследования технического состояния и осмотров общего имущества, а также в составлении планов восстановительных работ в доме;
- рассматривает и согласовывает предложения управляющей организации по утверждению и выполнению планов восстановительных работ, включающих в себя планы работ по текущему ремонту и детальному (инструментальному) обследованию технического состояния общего имущества;
- утверждает перечень, объёмы, стоимость работ по плановому текущему ремонту общего имущества, а также размер (тариф) платы за данные работы на предстоящий межремонтный период (3-5 лет) или на каждый предстоящий год на основании предложений, представленных управляющей организацией и предварительно рассмотренных Советом (в случае наделения Совета решением общего собрания Собственников полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества в доме согласно п.4.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ);
- принимает участие в согласовании мероприятий по повышению энергетической эффективности и энергосбережению в доме, улучшению эксплуатации и сохранности общего имущества;

- осуществляет контроль за соблюдением правил и норм технической эксплуатации дома, оказывает управляющей организации помощь в организации работы с Собственниками, пользователями жилых помещений в доме и проживающими вместе с данными лицами гражданами (именуемыми далее – «**жильцы дома**»);

- принимает меры общественного воздействия в отношении жильцов дома, нарушающих правила пользования общим имуществом;

- следит за своевременным и качественным выполнением работ по плановому текущему и капитальному ремонту дома;

- выделяет своих представителей для участия в работе комиссий управляющей организации по проведению обследования технического состояния и осмотров общего имущества;

- оказывает помощь управляющей организации в осуществлении мероприятий, направленных на снижение потерь тепловой, электрической энергии, газа и воды в доме, включая обнаружение фактов несанкционированного подключения к внутридомовым инженерным системам;

- участвует в организации конкурсов жильцов подъездов за образцовый порядок, а также за отличное содержание подъездов, лестничных клеток, лифтов, оборудования, придомового земельного участка;

- содействует в привлечении жильцов дома к участию на добровольных началах в работах по благоустройству и озеленению придомового земельного участка, в обеспечении сохранности зеленых насаждений и объектов благоустройства;

- участвует в работе по заключению договора управления между Собственниками и управляющей организацией;

- содействует своевременному поступлению платы за жилищно-коммунальные услуги, принимает меры общественного воздействия в отношении жильцов дома, несвоевременно оплачивающих жилищно-коммунальные услуги, осуществляет контроль за правильным начислением этих платежей;

- рассматривает факты нарушения Правил пользования жилым помещением, а также порядка использования помещений общего пользования в доме, а также порядка пользования данными помещениями;

- проводит необходимую разъяснительную работу среди жильцов дома;

- привлекает жильцов дома к осуществлению намеченных Советом мероприятий.

1.3. Совет осуществляет свою деятельность согласно требованиям **статьи 161.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации** и на основании настоящего Положения, утверждённого решением общего собрания Собственников.

1.4. Совет проводит заседания по мере необходимости по инициативе председателя Совета и управляющей организации.

1.5. Совет проводит свою работу с привлечением формируемого его членами **актива Собственников дома** и в постоянном контакте с управляющей организацией.

## **2. Порядок образования Совета**

2.1. Формирование кандидатур в члены Совета производится инициативной группой Собственников. Кандидаты в члены Совета могут быть также выдвинуты в порядке самовыдвижения.

2.2. Инициативная группа на основе изучения мнения Собственников осуществляет подбор кандидатур в члены Совета, формирует предложения общему собранию Собственников о количестве и персональном составе Совета, а также о кандидатуре председателя Совета.

2.3. До проведения общего собрания Собственников, на котором предусматривается утвердить положение о Совете и его персональный состав, инициативная группа:

- формирует список кандидатов в члены Совета, включая кандидатуру председателя Совета;

- готовит проект повестки дня общего собрания Собственников и иную необходимую документацию, включая проект Положения о Совете;

- производит ознакомление собственников дома с проектом Положения о Совете и персональным составом кандидатов в члены Совета;

- уполномочивает своего представителя для открытия и ведения общего собрания Собственников до избрания председателя общего собрания собственников дома;

2.4. Инициатором общего собрания Собственников, в повестку дня которого включены вопросы утверждения Положения о Совете и избрания членов Совета, а также его председателя, выступает один из Собственников – участников инициативной группы или управляющая организация.

2.5. Совет избирается решением общего собрания Собственников из числа внесённых на утверждение решением данного собрания кандидатов в члены Совета – Собственников. Одновременно в составе членов Совета на общем собрании Собственников избирается **председатель Совета**.

2.6. Количество членов Совета устанавливается решением общего собрания Собственников.

2.7. Для эффективной организации проведения Советом общих собраний Собственников из состава Совета избирается **комиссия по подготовке и проведению общих собраний Собственников** (в состав которой входит **счётная комиссия**), действующая в течение всего срока действия избранного Собственниками состава Совета.

2.8. Совет действует до переизбрания на общем собрании Собственников.

2.9. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые **четыре года**. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран общим собранием Собственников.

2.10. Срок полномочий председателя Совета соответствует сроку полномочий Совета.

2.11. Полномочия председателя Совета могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- личное заявление о сложении полномочий председателя Совета;
- изменение места жительства, а также иные обстоятельства, делающие невозможным исполнение им своих обязанностей.

### **3. Совет, принимая участие в управлении домом:**

3.1. Организует подготовку и проведение общих собраний Собственников, в том числе:

- формирует **актив Собственников**, голоса которых совместно с голосами членов совета составляют более 25% от общего числа голосов Собственников на общих собраниях собственников дома;

- формирует повестку дня общих собраний Собственников;

- подготавливает при содействии управляющей организации все необходимые для проведения общего собрания Собственников документы (извещения о проведении общих собраний собственников дома, бланки решений собственников дома и др.);

- проводит необходимую работу с активом Собственников по предварительному обсуждению выносимых на утверждение общего собрания Собственников проектов решений с целью

формирования общественного мнения и достижения предварительного консенсуса по данным решениям;

- инициирует проведение очередных общих собраний Собственников
- в необходимых случаях инициирует проведение внеочередных общих собраний Собственников;
- осуществляет все организационные мероприятия по подготовке и непосредственному проведению общих собраний с участием актива Собственников, позволяющие обеспечить кворум, необходимый для признания общего собрания Собственников состоявшимся;
- обеспечивает на основе проведения необходимой разъяснительной работы среди собственников дома принятие общим собранием Собственников проектов решений, одобренных и включённых Советом в повестку дня общего собрания Собственников;
- организует подведение итогов общих собраний Собственников с надлежащим документированием данных итогов на основе формирования и функционирования в составе Совета **комиссии по проведению общих собраний** Собственников (включающую в себя **счётную комиссию**), действующей в течение всего срока действия Совета;
- доводит принятые общим собранием Собственников решения до сведения всех жильцов дома.

3.2. При подготовке и проведении общих собраний Собственников представляет им до рассмотрения на данном общем собрании свое **заключение** по условиям проектов договоров, предлагаемых управляющей организацией, а также иными организациями для рассмотрения и утверждения на этом общем собрании, в том числе:

- договоров об использовании общего имущества дома;
- энергосервисных договоров.

3.3. Предварительно рассматривает и согласовывает с участием актива Собственников (с составлением в необходимых случаях заключений Совета) все предложения, которые управляющая организация предполагает внести на утверждение решением общего собрания Собственников, в том числе:

- предложения о составе, объёмах и стоимости работ по плановому текущему ремонту общего имущества в доме (в случае, если полномочия по данному вопросу не переданы Совету);
- предложения о составе и стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в доме;
- предложения о проведении в доме мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, оплачиваемых за счёт Собственников;
- предложения об использовании общего имущества в доме, в том числе земельного участка, на котором расположен дом, с целью получения доходов от его использования и направления данных доходов на уменьшение величины платежей на содержание и ремонт общего имущества в доме (прежде всего, на финансирование неотложных работ по текущему ремонту общего имущества в доме);

3.4. Предварительно рассматривает и согласовывает с участием актива Собственников (с составлением в необходимых случаях заключений Совета) все предложения, которые Собственники предполагают внести на утверждение решением общего собрания Собственников, в том числе:

- предложения о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг;
- предложения по вопросам компетенции Совета;
- предложения по вопросам компетенции избираемых в составе Совета комиссий;
- предложения по вопросам планирования управления домом;
- предложения по вопросам организации управления домом и содержания общего имущества в доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу РФ.

3.5. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников.

3.6. Представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое **заключение по условиям проектов договоров**, предлагаемых для рассмотрения и утверждения на данном общем собрании.

3.7. Осуществляет **контроль**:

- за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в доме;

3.8. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников **отчет о проделанной работе**, подписываемый председателем Совета.

#### **4. К компетенции Совета также относится:**

- представление интересов Собственников во взаимоотношениях с управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями, иными организациями жилищно-коммунального хозяйства и органами местного самоуправления по вопросам содержания и обслуживания дома, качественного предоставления коммунальных услуг, благоустройства и использования придомового земельного участка и другим вопросам, связанным с созданием благоприятных условий проживания для жильцов дома;

- принятие участия в разработке проектов планов развития и благоустройства придомового земельного участка, детских и спортивных площадок, расположенных на данном участке;

- привлечение жильцов дома к участию на добровольных началах в работах по благоустройству и озеленению придомового земельного участка, в обеспечении сохранности зеленых насаждений, детской и спортивной площадок, а также других сооружений и объектов благоустройства, расположенных на придомовом земельном участке;

- принятие участия его членов в осуществлении контроля за соблюдением жильцами дома правил и норм эксплуатации общего имущества в доме;

- принятие участия его членов в работе комиссий по осмотру и обследованию общего имущества в доме для определения необходимых ремонтных работ и включения данных работ в планы восстановительных работ;

- осуществление **контроля** за проведением восстановительных работ в доме и благоустройства территории с правом участия в комиссиях, принимающих данные работы и подписывающих соответствующие **акты**;

- внесение в органы местного самоуправления и управляющей организации предложений по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

- оказание содействия органам социальной защиты по выявлению и оказанию помощи малообеспеченным жильцам дома;

- содействие управляющей организации в осуществлении мероприятий, направленных на снижение потерь тепловой и электрической энергии, воды, газа;

- осуществление контроля за сохранностью входных дверей в подъездах, фрамуг, приборов отопительной системы, почтовых ящиков и другого имущества в помещениях общего пользования в доме;

- осуществление контроля за сохранностью и работой приборов наружного освещения и освещения мест общего пользования в доме;

- осуществление контроля за наличием и сохранностью номерных знаков на доме, за содержанием лифтов, запорной арматуры, инженерного оборудования, чистотой подъездов, подвальных помещений, придомового земельного участка, своевременным вывозом бытового мусора, пищевых отходов, исправностью кровли, водосточных труб, желобов, открытых ливнестоков и иных нарушениях в содержании общего имущества в доме;

- в случае обнаружения указанных нарушений и неисправностей информирование о них управляющей организации;

- информирование управляющей организации о жилых помещениях, в которых длительное время никто не проживает, о фактах использования жилых помещений в иных целях (размещение предприятий, организаций), о повреждении объектов благоустройства и пр.;
- оказание содействия управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства (включая самовольную установку гаражей, устройство погребов, балконов, лоджий, перепланировку квартир, реконструкцию мест общего пользования, вырубку зеленых насаждений и т.д.);
- осуществление связи с органами социальной защиты населения по оказанию помощи одиноким и престарелым жителям, многодетным семьям, другим социально не защищенным жильцам дома;
- содействие управляющей организации в организации встреч с жильцами дома.

## 5. Председатель Совета, осуществляя руководство деятельностью Совета:

### 5.1. В процессе подготовки и проведения общих собраний Собственников:

- ежегодно **инициирует** проведение годового общего собрания Собственников с их оповещением о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения;
- формирует **повестку дня** иницилируемого им общего собрания Собственников;
- организует и контролирует вручение членами Совета **сообщения о проведении общего собрания Собственников** каждому Собственнику под роспись либо размещение ими в помещении данного дома, определенном решением общего собрания Собственников, не **позднее чем за десять дней до даты его проведения**;
- совместно с членами Совета готовит предложения для обсуждения на общих собраниях Собственников;
- осуществляет хранение и предоставление для ознакомления Собственникам в период до проведения общего собрания Собственников **информации и (или) материалов**, которые будут представлены на этом собрании;
- организует проведение общих собраний Собственников в качестве **председателя данных собраний**;
- организует и контролирует оформление созданной в составе Совета **комиссией по проведению общих собраний Собственников протоколов** данных собраний и **подписывает их** в качестве **председателя собрания** Собственников;
- доводит до сведения Собственников **сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников дома**, а также об **итогах голосования путём размещения** в помещении дома, определенном решением общего собрания Собственников, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений;
- получает передаваемые Собственниками **решения общего собрания Собственников**, по вопросам, поставленным на голосование, оформленные в письменной форме, - жилое помещение, принадлежащее председателю Совета, является местом, куда данными лицами передаются указанные решения;
- хранит копии **протоколов общих собраний** Собственников и решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование (оригиналы данных документов хранятся управляющей организацией).

5.2. В процессе **организации контроля** за деятельностью управляющей организации и иных организаций, участвующих в предоставлении жильцам дома жилищно-коммунальных услуг, а также выполняющих текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме:

- осуществляет контроль за соблюдением правил и норм технической эксплуатации и содержания дома и придомового земельного участка;
- осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, за проведением работ по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

- подписывает акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.3. В процессе организации **оперативной деятельности Совета** и в проведении текущей работы с жильцами дома:

- руководит деятельностью Совета и отчитывается о проделанной работе перед общим собранием собственников дома (в том числе по выполнению ранее принятых решений общего собрания Собственников) не реже одного раза в год;

- организует разъяснительную работу с жильцами дома по сохранности общего имущества дома, соблюдению чистоты и порядка на придомовом земельном участке;

- организует информирование жильцов дома о плановых сроках ремонтных работ в доме, а также о решениях, принимаемых общим собранием Собственников и Советом.

- организует и координирует деятельность членов Совета;

- рассматривает в пределах своих полномочий заявления и предложения жильцов дома, при необходимости передаёт их на рассмотрение управляющей организации и тем органам, к компетенции которых относится рассмотрение таких заявлений и предложений;

- до принятия общим собранием Собственников решения о заключении договора управления домом в новой редакции, или внесении в договор управления изменений и дополнений, предлагаемых управляющей организацией, вступает в переговоры относительно новых условий указанного договора;

- доводит до сведения общего собрания Собственников результаты переговоров относительно новых условий договора управления домом, в случае внесения изменений и дополнений в действующий договор или предложения заключить новый договор управления домом либо договор управления домом в новой редакции;

- на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления домом;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам на выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме;

- организует соответствующую работу и оказывает содействие управляющей организации в обеспечении сохранности общего имущества в доме и повышения ответственности жильцов за содержание квартир, подъездов, мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем состоянии.

## **6. С целью обеспечения предоставленных полномочий председатель Совета имеет право:**

- инициировать проведение общих собраний Собственников;

- обращаться по вопросам, затрагивающим интересы собственников дома к руководству управляющей организации и иных организаций жилищно-коммунального хозяйства, учреждений и органам местного самоуправления;

- запрашивать управляющую организацию о предоставлении информации о техническом состоянии дома, о финансировании содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме и доводить ее до жильцов дома;

- принимать участие в обсуждении планов работ, связанных с эксплуатацией и ремонтом общего имущества в доме и на придомовом земельном участке;

- инициировать создание комиссий по обследованию жилых и нежилых помещений в случае аварийных ситуаций;



- принимать участие в работе комиссий по сезонному осмотру и обследованию технического состояния дома, объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории, инженерных сетей тепло-, электро-, водо- и газоснабжения;
- посещать жилые помещения в доме (в случаях поступления жалоб) совместно с должностными лицами управляющей организации, с целью осмотра их технического и санитарного состояния с составлением соответствующего акта осмотра (дефектной ведомости);
- направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организации обязательств по договору управления, в случае если соответствующие факты надлежащим образом оформлены актами;
- на основании доверенности, выданной Собственниками, выступать в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг.

## **7. Председатель Совета подотчетен общему собранию Собственников.**

### **8. Полномочия членов Совета в качестве старших по подъезду**

8.1. Основной задачей члена Совета в качестве старшего по подъезду является проведение регулярной работы с жильцами подъезда, в котором он проживает, по вопросам, входящим в компетенцию Совета, прежде всего, в процессе подготовки и проведения общих собраний Собственников, а также в процессе выполнения принятых на данных собраниях решений.

8.2. Член Совета в качестве старшего по подъезду ведет разъяснительную работу среди жильцов подъезда о сохранности и бережном отношении к общему имуществу дома.

8.3. Член Совета в качестве старшего по подъезду осуществляет контроль:

- за использованием жильцами подъезда общего имущества дома;
- за уборкой подъезда, кабин лифтов, придомового земельного участка;
- за выполнением жильцами подъезда санитарных, противопожарных требований, а также за соблюдением общественного порядка;
- за соблюдением жильцами подъезда установленных правил содержания домашних животных;
- за соблюдением в подъезде правил энергосбережения.

### **9. Процедура утверждения и внесения изменений в настоящее Положение**

9.1. Настоящее Положение утверждается общим собранием Собственников. Решение об его утверждении принимается большинством голосов участвующих в общем собрании Собственников.

9.2. Предложения о внесении изменений и дополнений в настоящее Положение вносятся в повестку дня общего собрания Собственников.

9.3. Решение о внесении дополнений или изменений в настоящее Положение принимается общим собранием большинством голосов участвующих в собрании Собственников.

9.4. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Российской Федерации отдельные статьи настоящего Положения вступают в противоречие с ними, эти статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящее Положение собственники дома руководствуются законодательством и нормативными актами Российской Федерации.