

Утверждено решением общего собрания  
собственников помещений в  
многоквартирном доме по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе,  
дом 95, корпус 4, строение 1,

(Протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 202\_ г.)

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 95, корпус 4, строение 1.**

Положение регламентирует правовой статус совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, муниципалитетом муниципального образования, администрацией города Санкт-Петербург, жилищным комитетом и комитетом по благоустройству города Санкт-Петербург, а также другими органами исполнительной власти города Санкт-Петербург.

#### **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;

УО – организация, осуществляющая управление МКД.

#### **2. Юридический статус и Членство в Совете МКД.**

Совет является законодательно признанным исполнительным органом общего собрания собственников помещений на основании Протокола общего собрания собственников помещения многоквартирного дома.

Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, уполномочивших Совет.

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

Количество членов Совета МКД составляет 6 (шесть) человек.

Срок полномочий Совета МКД составляет 2 (два) 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.

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.

Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

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

### **Цели создания Совета МКД:**

2.1 Совет создан для реализации следующих целей:

Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

2.1.1. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания, ремонта и использования общего имущества в МКД и придомовой территории.

2.1.2. 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.

2.1.3. Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО.

2.1.4. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

### **3. 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, комиссий<sup>1</sup> собственников,

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

3) представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержанию 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, ремонту и использованию общего имущества и качество коммунальных услуг;

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

7) способствует улучшению социальных и жилищных условий в многоквартирном доме.

8) принимает меры по созданию здоровой среды обитания, соблюдения жилищных прав граждан, проживающих в доме.

9) осуществляет контроль формирования размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых УО и их соответствия нормативно-законодательным актам.

10) осуществляет контроль использования общедомового имущества, фасадов, помещений и придомовой территории.

11) Совет вправе принимать решения о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке, после согласования эскизов с собственниками помещений дома.

12) каждый из членов совета наделен полномочиями по беспрепятственному доступу, от лица всех собственников, во все помещения дома и ко всему инженерному оборудованию являющемуся общедомовым имуществом.

13) Совет, коллегиальным решением, вправе принимать от лица всех собственников необходимые оперативные решения в части текущей эксплуатации и благоустройства дома.

---

<sup>1</sup> Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников (коллегиальные совещательные органы управления МКД). Они избираются по решению ОСС или по решению Совета.

14) Совет, от лица собственников, вправе осуществлять контроль и участвовать в обсуждении по коммерческим договорам, заключаемым УК в отношении МКД.

Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.

При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

Совет в праве:

- Запрашивать от УО общие сведения об управляющей организации.
- Запрашивать от УО сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества.
  - Запрашивать от УО сведения о стоимости работ и услуг содержанию и ремонту общего имущества.
  - Запрашивать от УО сведения о ценах на коммунальные ресурсы.
  - Запрашивать от УО информацию по коммерческим договорам.
  - Запрашивать от УО сведения о наличии долгов, образовавшихся в результате неплатежей собственников жилья.
  - Запрашивать от УО иную информацию/документы, предусмотренные Договором управления, в том числе о стоимости дополнительных услуг.
  - Осуществлять контроль выполнения условий договора управления и качества предоставляемых услуг.
  - Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ.
  - Подписывать акты о нарушениях нормативов качества или нарушения периодичности оказания услуг по жилищно-коммунальным услугам.
  - Направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч.2. ст.162 ЖК РФ.
  - Инициировать проведение собрания собственников помещения многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома.
  - Участвовать в комиссии по привлечению подрядных организаций для проведения капитального ремонта общего имущества МКД, оказания услуг собственникам МКД (охрана/клининг и т.п.), разработки проектной документации, осуществления технического надзора.
  - Участвовать в осуществлении контроля за ходом проведения работ при осуществлении текущего и капитального ремонта.
  - Участвовать в открытии объекта и работе комиссии по приемке законченного капитальным ремонтом МКД.

#### **4. Полномочия председателя Совета МКД.**

1) До формирования повестки ОСС, по поручению Совета МКД, вправе проводить переговоры относительно условий договора управления;

2) По поручению Совета МКД доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;

3) контролирует выполнение обязательств по договорам оказания услуг и (или) выполнения 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 предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

4) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных договором управления;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с использованием общего имущества многоквартирного дома и в случае, когда собственники обращаются с коллективными требованиями, 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;

б) 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.

## **5. Работа Совета МКД.**

Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета его полномочия выполняет заместитель, выбираемый членами Совета МКД.

Заместитель председателя Совета и секретарь Совета избираются членами совета МКД на первом, после избрания, заседании 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 УО поступили предложения (вопросы), которые необходимо рассмотреть на заседании, оно иницируется самим председателем в том же порядке.

Руководит заседанием председатель Совета. 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. Примерная форма протокола приведена в приложении №1 к Положению.

На заседании Совета могут быть приглашены иные заинтересованные лица, в том числе собственники помещений, представители УО, арендаторы общего имущества, консультанты и т.д.

Решения Совета доводятся председателем Совета до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах, включая общедоступные информационные каналы в Глобальной сети Интернет. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УО также направляются Председателем в УО.

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, если другое место не определено решением Совета. 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.

## **6. 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 УО 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.

Примерная форма отчета приведена в Приложении №2.

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 путем направления электронного сообщения на адрес, предоставленный собственниками, а также прикладываются к протоколу ОСС.

## **7. Действие Положения о Совете МКД.**

Данное Положение о Совете МКД вступает в силу с момента его утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД, на котором Положение было утверждено, и может быть изменено или признано утратившим силу по решению ОСС.

Вопросы взаимодействия УО 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.

## Приложение №1

к Положению о совете МКД по адресу:

\_\_\_\_\_,  
утвержденному решением общего собрания  
собственников помещений в МКД  
(протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2021 г.)

### Примерная форма протокола заседания Совета

ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_

заседания совета многоквартирного дома по адресу:

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_ .202\_\_

Место заседания: \_\_\_\_\_

Дата и время заседания: \_\_\_\_\_

Заседание созвано по инициативе \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

На заседании присутствовали члены совета:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*ФИО, кв.*

На заседании отсутствовали члены совета:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*ФИО, кв., причины отсутствия (если известны)*

Всего участвовали \_\_\_\_ человек из \_\_\_\_ членов совета МКД.

**Совет дома правомочен принимать решения.**

Председатель заседания: \_\_\_\_\_

*ФИО председателя совета дома или другого члена совета*

Приглашенные лица:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*ФИО, цель участия*

#### Повестка дня:

1. Выбор секретаря заседания.
2. ...
3. ...
4. ...

Эти вопросы были обсуждены членами совета дома, и по ним приняты решения:

#### 1. Выбор секретаря заседания.

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать секретарем заседания \_\_\_\_\_

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>





## Приложение №2

к Положению о совете МКД по адресу:

\_\_\_\_\_,  
утвержденному решением общего собрания  
собственников помещений в МКД  
(протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2021 г.)

### Примерная форма годового отчёта совета

#### Отчёт совета многоквартирного дома по адресу:

\_\_\_\_\_

**о проделанной работе за 202\_/202\_ гг.**

Совет многоквартирного дома избран решением общего собрания собственников, оформленного протоколом от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ № \_\_, в составе следующих лиц:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_

Председателем совета дома из числа этих лиц является

\_\_\_\_\_

Срок полномочий совета: до \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

**1. Выявленные советом факты нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества**

Дата	Содержание нарушений	Чем зафиксировано ( <i>акт с участием управляющей организации, акт без ее участия</i> )	Результат ( <i>перерасчёт платы, устранение недостатков и т.д.</i> )

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю и т.д.):

---

---

**2. Обращения совета, в том числе председателя, в управляющую организацию при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений**

Дата	Содержание обращения	Результат рассмотрения

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю, повторному обращению в УО, обращению в органы надзора и т.д.):

---

---

**3. Обращения совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений**

Дата	Куда направлено	Содержание обращения	Результат рассмотрения

