

Утверждено решением общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном  
доме по адресу:

\_\_\_\_\_'  
(протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2024 г.)

**ПОЛОЖЕНИЕ( проект)**  
**о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

---

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).
- Количество членов Совета МКД составляет \_\_\_\_ человек.
- Срок полномочий Совета МКД составляет 5 лет с автоматической пролонгацией.
- 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.

**3. Полномочия Совета МКД.**

- обеспечивает выполнение решений ОСС;
- 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 собственников,
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества;
- представляет собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по проектам договоров, условия которых предлагаются к утверждению на ОСС;
- контролирует оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество коммунальных услуг;
- представляет на утверждение годового ОСС отчет о своей работе;
- 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;
- Члены Совета МКД при необходимости участвуют в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или квартирного приборов учета.
- Член Совета МКД участвует в подписании акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в случае отказа потребителя от подписания такого акта.
- Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.
- Совет при взаимодействии с УК вправе оказывать ей помощь в работе с должниками за жилищно-коммунальные услуги, а также в обеспечении надлежащего содержания общего имущества, в т.ч. в пресечении случаев его незаконного использования.
- При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

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

- до принятия на ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно его условий;
- доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;
- заключает на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления МКД. По договору управления МКД приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД;
- 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления;
- 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;

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

#### **5. Работа Совета МКД.**

- Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета его полномочия выполняет заместитель, выбираемый членами Совета МКД.
- 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 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 УК, арендаторы общего имущества и т.д.
- Решения Совета доводятся председателем Совета до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УК также направляются Председателем 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, 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 10 календарных дней с момента доведения решения ОСС до сведения собственников.

#### **6. Организация работы Совета дома.**

- Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже 1 раза в квартал. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.
- Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.
- 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;
- 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.
- 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.
- 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.
- Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчет о проделанной работе.
- 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.

## **7. Организация делопроизводства**

- Совет дома оформляет свою работу соответствующими документами, которые хранятся у председателя Совета дома и передаются вновь избранному председателю Совета дома.
- В состав документации, связанной с деятельностью Совета дома и подлежащей хранению, входят:
  - контрольный экземпляр Положения о Совете дома, заверенный председателем и секретарем счетной комиссии общего собрания собственников помещений, принявшего настоящее Положение;
  - список членов Совета дома;
  - протоколы (с приложениями) и решения общего собрания собственников помещений о создании Совета дома, избрании его членов и председателя, способа управления многоквартирным домом, создании комиссий собственников помещений и по другим вопросам компетенции Совета дома;
  - акты, перечисленные в разделе 4 настоящего Положения;
  - протоколы заседаний Совета дома;
  - журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
  - 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.
- 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.

## **8. Взаимоотношения с собственников помещений**

- Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов собственников помещений.
- Совет дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества данного дома, а также качества и стоимости предоставления коммунальных услуг.
- Обращения собственников помещений в адрес Совета дома могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.
- Совет дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу решений Совета дома.

## **9. Взаимодействие с управляющей организацией**

- 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.

- 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 Совета дома доводятся до сведения управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица с приложением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.
- Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с управляющей организацией регулируются договором управления данным домом (приложением к указанному договору).

#### **10. Комиссии собственников помещений**

- Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений.
- Комиссии собственников являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Решения комиссий собственников носят рекомендательный характер.
- Комиссии собственников помещений в доме избираются по решению собрания совета дома помещений или по решению Совета дома.
- Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, Совет дома принимает решения по вопросам своей компетенции с учетом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

#### **11. Вознаграждение членам Совета и финансовое обеспечение его деятельности.**

- Решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД принимается на ОСС. В решении указываются условия и порядок выплаты вознаграждения, порядок определения его размера.
- При наличии расходов, связанных с выполнением Советом своих полномочий, Совет вправе вынести на ОСС вопрос о возмещении расходов, в том числе за счет дохода от использования общего имущества. Решение ОСС о возмещении таких расходов должно содержать порядок возмещения, сумму, источник средств, порядок контроля за расходованием.

#### **12. 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, непредоставления 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.
- Примерная форма годового отчета приведена в Приложении №2 к Положению.
- 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.

### **13. 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.

### **14. 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.

**Приложение №1**

к Положению о совете МКД по адресу:

\_\_\_\_\_,  
утвержденному решением общего собрания  
собственников помещений в МКД (протокол №  
\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .2024 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:**

- Выбор секретаря заседания.
- ...
- ...
- ...

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

- **Выбор секретаря заседания.**

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_

ПРЕДЛОЖЕНО: \_\_\_\_\_



<b>ИТОГО</b>			
--------------	--	--	--

**РЕШИЛИ:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

**СЛУШАЛИ:**

**ПРЕДЛОЖЕНО:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ГОЛОСОВАЛИ:**

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

**РЕШИЛИ:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Место хранения протокола** – у председателя совета МКД в кв. \_\_\_\_.

**Приложения** к протоколу (при наличии):

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Председатель заседания \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_.  
(подпись)                      расшифровка                      (дата)

Секретарь заседания \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_.  
(подпись)                      расшифровка                      (дата)

Подписи остальных участников заседания:

ФИО	Наличие замечаний, их содержание	подпись	дата



## Приложение №2

к Положению о совете МКД по адресу:

\_\_\_\_\_,  
утвержденному решением общего собрания  
собственников помещений в МКД (протокол №  
\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202\_ 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:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

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 (акт с участием управляющей организации, акт без ее участия)	Результат (перерасчёт платы, устранение недостатков и т.д.)


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


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

---



---

**4. Иная работа:**

Подготовка и проведение общего собрания собственников, а именно:

---



---

Реализация решений, принятых общим собранием собственников, а именно

---



---



---

Принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников помещений в случае наделения совета дома таким полномочием, а именно

---



---



---

С материалами работы совета многоквартирного дома можно ознакомиться у председателя совета.

Отчёт подготовлен на основании подп. 6 ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Он составлен председателем совета многоквартирного дома для вынесения на утверждение годового общего собрания собственников. Предварительно его содержание обсуждено на заседании совета многоквартирного дома. Замечаний и дополнений не поступило.

**Подписи членов совета:**

<b>ФИО и номер помещения</b>	<b>подпись</b>	<b>дата</b>

