



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 01 » декабря 2014 г.

г. Альметьевск

**КАРАР**

№ 3342

О внесении изменений в  
постановление исполнительного  
комитета Альметьевского  
муниципального района  
от 01.11.2013 №4019  
«Об утверждении Положения о  
совете многоквартирного дома»

Рассмотрев представление Альметьевской городской прокуратуры,

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление исполнительного комитета Альметьевского муниципального района от 01.11.2013 №4019 «Об утверждении Положения о совете многоквартирного дома» изменения, изложив приложение №1 в следующей редакции:

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
о совете многоквартирного дома

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет многоквартирного дома в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации и другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Татарстан, решениями общего собрания собственников и настоящим положением.

1.3. Совет многоквартирного дома взаимодействует с исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района, с организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления

многоквартирными домами (далее - управляющая организация), Альметьевской зональной жилищной инспекцией, МАУ «Департамент жилищной политики и ЖКХ» и другими органами исполнительной власти.

1.4. Совет многоквартирного дома создан для реализации следующих целей:

- обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников многоквартирного дома;
- разрабатывать предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых, нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества;
- осуществлять эффективное взаимодействие собственников с управляющими организациями, исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района, Альметьевской зональной жилищной инспекцией, МАУ «Департамент жилищной политики и ЖКХ» и другими органами исполнительной власти.

## 2. Функции совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома:

2.1. Иницирует проведение общего собрания собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

2.2. Обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания собственников, инициированного советом многоквартирного дома.

2.3. Выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором он расположен;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции совета многоквартирного дома;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся многоквартирного дома, принятие решений по которым не противоречит действующему

законодательству.

2.4. Представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта имущества многоквартирного дома.

2.5. Представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров, указанное заключение представляется советом многоквартирного дома совместно с такой комиссией.

2.6. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых, нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- запрашивает в управляющей организации и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием собственников;

- запрашивает в управляющей организации отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- наблюдает за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием собственников;

- контролирует обеспечение управляющей организацией полноты и сохранности технической документации на многоквартирный дом.

2.7. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

2.8. Участвует в разработке перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, управлению многоквартирного дома, в составлении смет и расходов на управление многоквартирного дома, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на год и представляет их на утверждение общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, подписывает в лице членов Совета многоквартирного дома и его председателя, проекты договоров сметы, а также другие документы, направляемые управляющей компании в редакции, утвержденной общим собранием собственников помещений.

2.9. Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня

и комфортности проживания в многоквартирном доме, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами.

2.10. Представляет на утверждение общему собранию собственников размер платы за пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома, в том числе при установке и эксплуатации рекламных конструкций, в случаях и порядке, определенных действующим законодательством РФ.

2.10. Информировывает собственников по вопросам:

- проведения общих собраний собственников по инициативе совета многоквартирного дома;

- взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме;

- своевременности и полноты предоставления управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.11. Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы управляющей организации, подготовки плана работы совета многоквартирного дома, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов.

2.12. Оказывает информационную и методическую помощь собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к многоквартирному дому.

2.13. Принимает меры общественного воздействия на собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования многоквартирного дома, санитарно-гигиенические нормы, а также на собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в многоквартирном доме, его содержанием и ремонтом.

2.14. Информировывает управляющую организацию или другие организации о выявлении фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах и тротуарах, а также других фактов, ущемляющих права собственников или наносящих вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.15. Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений собственников и пользователей помещений многоквартирного дома, повышению уровня их социальной ответственности.

2.16. Иницирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройства многоквартирного дома и прилегающей территории;

2.17. Обеспечивает хранение документов, касающихся деятельности совета многоквартирного дома, управления, общих собраний собственников, при необходимости – технической документации на

многоквартирных дом.

2.18. Выполняет в интересах собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству, решениям общего собрания собственников и настоящему положению.

2.19. Может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности совета многоквартирного дома.

### 3. Председатель совета многоквартирного дома.

3.1. Председатель совета многоквартирного дома избирается из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников.

3.2. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников.

3.3. В рамках осуществления своих полномочий председатель совета многоквартирного дома осуществляет следующие действия:

- от имени собственников и в их интересах ведет переговоры с управляющей организацией относительно условий заключения договора управления многоквартирным домом;

- доводит до сведения собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.3.1 настоящего положения о совете многоквартирного дома, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте управляющей организации в сети интернет или на информационных стендах многоквартирного дома;

- на основании доверенности, выданной собственниками, заключает договор управления советом многоквартирным домом на условиях, утвержденных протоколом совета многоквартирного дома, или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора;

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- направляет в исполнительный комитет Альметьевского муниципального района обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162

Жилищного кодекса Российской Федерации;

- на основании доверенности, выданной собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- утверждает (после обсуждения советом многоквартирного дома) план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки;

- участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, имеет право участвовать в составлении и подписании акта технического состояния многоквартирного дома;

- при выявлении факта проведения в многоквартирном доме или на придомовой территории несанкционированных работ, информирует управляющую организацию, и иные службы. Принимает меры, в рамках своих полномочий, по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу собственников, принимает меры для прекращения таких работ;

- от имени совета многоквартирного дома обращается в управляющую организацию, исполнительный комитет Альметьевского муниципального района и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции совета многоквартирного дома;

- подписывает протоколы заседаний, составленные советом многоквартирного дома.

3.4. В случае прекращения полномочий председателя совета многоквартирного дома, до момента прекращения полномочий совета многоквартирного дома, производится избрание нового председателя из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников.

#### 4. Состав и порядок формирования совета многоквартирного дома.

4.1. Члены совета многоквартирного дома и его председатель избираются на общем собрании собственников.

4.2. Список кандидатов в совет многоквартирного дома составляется инициатором общего собрания собственников по результатам собраний собственников каждого из подъездов и самовыдвижения. Любой дееспособный собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены совета многоквартирного дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее чем за 2 дня до даты проведения общего собрания собственников.

4.3. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.4. Совет многоквартирного дома возглавляется председателем. Порядок избрания, полномочия и функции председателя совета многоквартирного дома определяются Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

4.5. Совет многоквартирного дома действует с даты принятия на общем собрании собственников решения об избрании совета многоквартирного дома до переизбрания или окончания срока полномочий.

4.6. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей советом многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. В случае принятия на общем собрании собственников решения о создании товарищества собственников жилья, совет многоквартирного дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

4.8. Любой член совета многоквартирного дома может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя совета многоквартирного дома;
- по решению общего собрания собственников;
- по решению совета многоквартирного дома, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава совета многоквартирного дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.9. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

## 5. Комиссии собственников помещений.

5.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии собственников помещений, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

5.2. Комиссии собственников помещений избираются по решению общего собрания собственников или по решению совета многоквартирного дома.

5.3. Комиссии собственников помещений могут выносить результаты своей работы на рассмотрение совета многоквартирного дома, общего собрания собственников. Заключение комиссий носят

рекомендательный характер.

## 6. Порядок работы совета многоквартирного дома.

6.1. Заседание совета многоквартирного дома может созываться по предложению одного из членов совета многоквартирного дома или его председателя.

6.2. Председатель обязан созывать совет многоквартирного дома не реже чем один раз в три месяца.

6.3. Место и время заседания совета многоквартирного дома определяется председателем и сообщается членам совета многоквартирного дома лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании с указанием места и даты публикуется на сайте управляющей организации или на информационных досках не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов совета многоквартирного дома за 1 день до дня заседания.

6.4. Совет многоквартирного дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

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

6.6. Если решение совета многоквартирного дома относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах и на сайте управляющей организации в сети Интернет. Если принятое советом многоквартирного дома решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

6.7. Каждый собственник имеет право присутствовать на заседании совета многоквартирного дома без права решающего голоса.

## 7. Организация делопроизводства совета многоквартирного дома.

7.1. Решения совета многоквартирного дома оформляются протоколом, который подписывается председателем совета



многоквартирного дома.

7.2. Совет многоквартирного дома осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний собственников:

- листов регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- листов регистрации вручения бланков решений собственников помещений в многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненных собственниками бланков голосований (решения собственников) для заочной формы принятия решения;
- схем распределения долей собственников в праве общей собственности многоквартирного дома на дату проведения общего собрания;
- протоколов решений общего собрания собственников;
- доверенностей представителей собственников на право голосования на общем собрании;
- журналов регистрации протоколов общих собраний собственников;
- протоколов заседаний совета многоквартирного дома;
- журналов регистрации протоколов заседаний совета многоквартирного дома;
- доверенностей, выданные председателю совета многоквартирного дома собственниками;
- договоров управления многоквартирным домом и договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключённых на основании доверенностей, выданных собственниками;
- актов, подписанных председателем совета многоквартирного дома или по решению совета многоквартирного дома иными лицами;
- книг учёта обращений в совет многоквартирного дома собственников и жителей многоквартирного дома;
- переписку по вопросам деятельности совета многоквартирного дома и управления многоквартирным домом;
- технической документации на многоквартирный дом (при необходимости);
- иной документации, связанной с деятельностью многоквартирного дома.

Все документы хранятся у председателя. Председатель и члены совета многоквартирного дома не имеют права передавать персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

7.3. Расходы, осуществляемые советом многоквартирного дома для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проводимых в пределах компетенции совета многоквартирного дома,

могут быть возмещены из средств, собранных путем добровольных взносов собственников помещений жилого дома. Совет многоквартирного дома обязан отчитаться о расходовании средств добровольных взносов собственников помещений жилого дома в рамках ежегодного отчёта.

#### 8. Взаимодействие совета многоквартирного дома с управляющими организациями.

8.1. Во всех случаях взаимодействия с управляющими организациями, совет многоквартирного дома действует исключительно в интересах собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания собственников на максимально выгодных для собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

8.2. При обращении управляющей организации к председателю совета многоквартирного дома, последний доводит предложения управляющей организации до сведения совета многоквартирного дома и созывает совет многоквартирного дома не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от управляющей организации. Для всестороннего рассмотрения предложения управляющей организации, совет многоквартирного дома может запросить дополнительную информацию от управляющей организации, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

8.2.1. После обсуждения предложений от управляющей организации, совет многоквартирного дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений управляющей организации, выносит их на рассмотрение общего собрания собственников, либо направляет в адрес управляющей организации мотивированный отказ в вынесении предложения на обсуждение общим собранием собственников.

8.2.2. В случае вынесения предложения управляющей организации на обсуждение общего собрания собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью председателя или членов совета многоквартирного дома.

8.2.3. В том случае, если совет многоквартирного дома принял решение не выносить предложения управляющей организации на рассмотрение общего собрания собственников, совет многоквартирного дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в управляющую организацию письменный ответ с изложением

причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

8.3. Члены и председатель совета многоквартирного дома не имеют права получать от управляющей организации какие либо выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения общего собрания собственников.

8.4. Иные аспекты взаимодействия совета многоквартирного дома с управляющей организацией регулируются договором управления, заключаемым на основании решения общего собрания собственников.

## 9. Взаимоотношения совета многоквартирного дома и собственников.

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

9.2. Совет многоквартирного дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

9.3. Совет многоквартирного дома и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений совета многоквартирного дома.

9.4. Совет многоквартирного дома и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников, кроме предусмотренных законодательством.

9.5. Собственники могут обращаться к членам совета многоквартирного дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию совета многоквартирного дома. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Ответ на обращение может быть представлен в устной или письменной форме. Обращение собственников подлежит обязательной регистрации.

9.6. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано советом многоквартирного дома по инициативе любого из собственников.

## 10. Выплата вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома.

10.1. Решением всех собственников помещений многоквартирного дома может быть определено денежное вознаграждение и его размер председателю и членам совета многоквартирного дома за надлежащее выполнение возложенных функций.

10.2. Вознаграждение выплачивается из средств, собранных путем

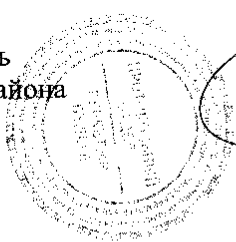
добровольных взносов собственников помещений многоквартирного дома».

2. Рекомендовать отделу по взаимодействию с общественностью и СМИ Совета района опубликовать настоящее постановление в газете «Альметьевский вестник» и разместить на официальном сайте Альметьевского муниципального района.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя руководителя исполкома района Н.А. Богданчикова.

Руководитель  
исполкома района



М.Н. Гирфанов