**Утверждено**

решением общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме

по адресу:

шоссе Энтузиастов 11 а, корпус 3

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. №\_\_\_\_\_\_\_

**Положение**

**о Совете многоквартирного дома**

**1. Общие положения**

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, шоссе Энтузиастов, 11а, корпус 3 (далее – Многоквартирный дом), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из Собственников, избранных общим собранием собственников МКД.

1.3. Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – управляющая организация ГБУ «Жилищник Лефортово»), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района Лефортово, муниципалитетом района Лефортово, префектурой Юго - Восточного административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы.

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

**2. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Главной функцией Совета является выполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу шоссе Энтузиастов 11а, корпус3.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления Многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества доме 11а корпус 3 по шоссе Энтузиастов.

2.3. Контроль хода оказания ГБУ «Жилищник Лефортово» коммунальных услуг и работ по управлению Многоквартирным домом,

2.4. Контроль за проведением капитального и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, контроль качества капитального и текущего ремонта и других услуг и работ, выполняемых ГБУ «Жилищник Лефортово» для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в доме.

2.4. Участие в формировании программы капитального ремонта общего имущества в доме,

**3. Полномочия Совета**

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Организация и обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- 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 отношении общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам избрания комиссий из числа членов Совета и других собственников помещений в Многоквартирном доме, а также организации работы таких комиссий (капитальный и текущий ремонт, благоустройство, установка и демонтаж шлагбаумов и других ограждающих и запирающих устройств (например, домофонов), размещение рекламы на фасадах;

- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации.

3.3. Формирование и представление собственникам помещений Многоквартирного дома предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего домового имущества.

3.4.Формирование предложений собранию собственников по включению имущества (земельного участка, оборудования, шлагбаумов, домофона и проч.) в список общедомового имущества.

3.5. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемых Советом для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в Многоквартирном доме).

В случае избрания в Многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.6. Осуществление контроля оказания услуг ГБУ «Жилищник Лефортово» и выполнениея иных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего домового имущества, контроля качества предоставляемых коммунальных услуг и услуг по технической эксплуатации , капитальному и текущему ремонту

3.7.Представление на утверждение общему собранию собствеников годового отчета о проделанной работе, финансового отчета о расходовании средств собственников, собранных по решению общего собрания на нужды дома.

3.8. Ведение информационной работы с собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам:

– проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

– проведения информационных собраний с собственниками помещений;

– взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений в Многоквартирном доме;

– своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией (при её наличии) информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.9. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

– оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;

– подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений собственников и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом.

**4. Председатель Совета**

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. До принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о заключении договора управления Многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в [частях 1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=101156) и [2 статьи 164](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=101004) Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения.

4.3. Заключает договор управления Многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации) на **условиях, указанных в решении общего собрания собственников** помещений в Многоквартирном доме, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в Многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в Многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора. (При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме собственники помещений в таком доме вправе потребовать копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц).

4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в Многоквартирном доме, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, подписывает акты:

- приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

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

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

4.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью проведения проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч.1.1 ст.165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в Многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в Многоквартирном доме.

4.7. Направляет информацию в управу района и префектуру административного округа города Москвы, иные органы исполнительной власти города Москвы об избрании Совета в Многоквартирном доме.

4.8. Обращается в управу района, префектуру административного округа, другие органы исполнительной власти города Москвы, а также – организацию, управляющую Многоквартирным домом и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

**5. Порядок формирования Совета**

5.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать Совет в случае:

– если в данном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– при этом в данном доме более чем четыре квартиры.

5.2. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Количество членов Совета дома 11 а, корпус 3 составляет 5 членов:

– по одному неравнодушному, активному и принципиальному представителю от одного подъезда, выбранных на общем собрании собственников помещений каждого подъезда в Многоквартирном доме

– один член Совета – собственник нежилого помещения, если таковой дал согласие на членство в Совете.

5.4. Совет действует в течение пяти лет, начиная с даты принятия решения об избрании Совета на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме каждые пять лет.

5.6. Совет может быть переизбран досрочно, если его работа признана общим собранием собственников помещений неудовлетворительной.

5.7. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

**6. Комиссии собственников помещений**

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления Многоквартирным домом.

6.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению Совета дома. (Комиссия по благоустройству, комиссия по капитальному и текущему ремонту, комиссия по установке и демонтажу запирающих устройств, и другие, комиссия по рекламе).

6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, эксплуатации общедомового имущества, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

**7. Организация делопроизводства Совета**

Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- листы регистрации вручения бланков решений (бюллетеней) собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);

- заполненные собственниками бюллетени голосования (решений собственника) для заочной формы принятия решения;

- схемы распределения долей собственников помещений в МКД в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на дату проведения общего собрания;

- протоколы решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о выборе Совета и его членов, способа управления Многоквартирным домом, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;

- доверенности представителей собственников помещений в Многоквартирном доме на право голосования на общем собрании таких собственников;

- положение о Совете;

- протоколы заседаний Совета;

- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;

- договоры управления Многоквартирным домом, заключённые с ГБУ «Жилищник Лефортово», организациями по эксплуатации шлагбаумов и домофонов и др. организациями.

- акты, перечисленные в п.4.4. настоящего Положения;

- судебные решения по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

- книга учёта обращений в Совет жителей Многоквартирного дома;

- переписка по вопросам деятельности Совета и управления Многоквартирным домом.

- другие документы.

**8. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете**

Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Составлено 20 марта 2019 года