

**УТВЕРЖДЕНО**

Общим собранием собственников  
машиномест в подземном паркинге (автостоянке) №1,  
по адресу: Московская область, г. Химки,  
квартал Клязьма, Набережный проезд, д.1, стр. 1

« 10 » августа 2018 года

**ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ**  
собственников машиномест в подземном паркинге (автостоянке) № 1

**Термины и определения**

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Паркинг – подземная автостоянка, расположенная по адресу:
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники машиномест, расположенных в подземном паркинге, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие машиноместом в паркинге.
- Совет – совет подземного паркинга, избираемый и действующий на основании решения, принятого собственниками на Общем собрании собственников машиномест.
- УО – управляющий орган - организация, осуществляющая управление паркингом.
- ОСС – Общее собрание собственников машиномест.

**1. Общие положения**

**1.1.** Совет создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

**1.2.** Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

**1.3.** Совет в своей деятельности руководствуется ГК РФ, ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

**1.4.** Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление паркингом (далее – УО), подрядными организациями, объединениями граждан различных организационно-правовых форм, органами исполнительной и законодательной власти РФ, в т.ч. с администрацией города, правительством Московской области и другими государственными органами, в ведении которых находится разрешение вопросов, касающихся содержания, технической эксплуатации Паркинга.

**1.5.** Совет в органах местного самоуправления или иных органах не регистрируется.

**2. Цели создания Совета**

Совет создан для реализации следующих целей:

**2.1.** Обеспечение выполнения решений Общего собрания собственников (далее – ОСС).

**2.2.** Разработка предложений по вопросам планирования и организации управления паркингом, содержанию, технической эксплуатации и ремонту общего имущества в паркинге.

**2.3.** Осуществление контроля объема и качества выполненных работ, своевременности оказания услуг и по управлению паркингом, содержанию и ремонту общего имущества в паркинге, а также коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений паркинга.

**2.4.** Осуществление эффективного взаимодействия Собственников с УО и органами местного самоуправления.

## **2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления паркингом.**

### **3. Функции Совета**

**3.1.** Совет инициирует проведение ОСС с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания.

**3.2.** Совет обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения ОСС, инициированного Советом.

**3.3.** Совет выносит на ОСС в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в паркинге;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в паркинге и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам компетенции Совета;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся Паркинга, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству.

**3.4.** Совет представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления паркингом, организации такого управления, содержания, технической эксплуатации и ремонта имущества в паркинге.

**3.5.** Совет представляет Собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании.

**3.6.** Совет осуществляет контроль за своевременным и качественным оказанием услуг и выполнением работ по управлению Паркингом, содержанию, текущей эксплуатации и ремонту помещений/оборудования Паркинга, в том числе помещений/оборудования, входящих в состав общего имущества, для чего:

- присутствует при снятии показания общедомовых приборов учета ресурсов (электроэнергия, вода) и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;
- инициирует принятие мер по обеспечению сохранности общего имущества паркинга, его целевому использованию, техническому обслуживанию и эксплуатации и контролирует их исполнение;
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций (общей собственности) Паркинга для размещения ими своего оборудования, рекламных конструкций и пр. для последующего утверждения этих условий ОСС;
- уполномоченный ОСС член Совета согласовывает договоры на аренду и использование общего имущества, а также визирует акты приемки-сдачи работ по заключенным договорам.

**3.7.** Совет участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности использования помещений паркинга, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами.

**3.8.** Совет информирует Собственников по вопросам:

- проведения ОСС по инициативе Совета;
- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению паркингом.

**3.9.** Совет проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений Собственников и выявления проблемных вопросов по управлению паркингом.

**3.10.** Совет оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к паркингу.



**3.11.** Совет принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих противопожарные правила, правила пользования помещениями и объектами общего пользования Паркинга, санитарно-гигиенические нормы.

**3.12.** Совет выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям ОСС и настоящему Положению.

Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

#### **4. Председатель Совета**

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на ОСС, осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен ОСС.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

**4.1.** от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УО относительно условий договора управления и тарифов;

**4.2.** доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1. настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на информационных стенах в Паркинге и подъездах близлежащих к нему МКД;

**4.3.** осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ГК РФ и ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в паркинге, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в паркинге, акты о непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО своих обязательств.

**4.4.** утверждает (после обсуждения Советом и с инженерной службой УО) план работ по текущему ремонту общего имущества и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и плана таких работ;

**4.5.** согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на ОСС);

**4.6.** участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния;

**4.7.** согласовывает с УО дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием;

**4.8.** участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

**4.9.** при выявлении факта проведения в паркинге или на прилегающей территории несанкционированных работ информирует УО и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

**4.10.** от имени Собственников обращается в УО, Администрацию городского округа Химки и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

**4.11.** подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

#### **5. Состав и порядок формирования Совета**

**5.1.** Члены Совета и его председатель избираются на ОСС.

**5.2.** Список кандидатов в Совет составляется инициатором ОСС по результатам собраний Собственников. Любой дееспособный Собственник в возрасте не моложе 18 лет имеет

право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя.

**5.3.** Количество избранных членов Совета должно быть не менее трех и, по возможности, не более семи кандидатов. Количество представителей собственников нежилых помещений не регламентируется.

**5.4.** Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.

**5.5.** Совет действует с даты принятия ОСС решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

**5.6.** Совет подлежит переизбранию на ОСС, решение по срокам принимается на ОСС. По истечении положенного срока с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение ОСС для избрания нового Совета. Если по какой-то причине ОСС не будет проведено в положенный срок, или по истечении утвержденного на последнем ОСС срока полномочий Совета его новый состав не будет избран, то срок полномочий пролонгируется до даты избрания нового Совета, но более 2-х лет, после которых полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае невозможности члена Совета по каким-либо причинам продолжать свои полномочия (болезнь, переезд, прекращение статуса собственника и пр.), считать, что далее Совет будет действовать в оставшемся составе до даты его переизбрания либо до проведения очередного ОСС, на котором могут быть объявлены довыборы в Совет.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС.

**5.7.** В случае принятия на ОСС решения о создании товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН), Совет действует до избрания правления ТСН.

**5.8.** Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
- по решению ОСС;
- по решению Совета в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета;
- в связи с прекращением права собственности на машиноместо в Паркинге.

## **6. Комиссии собственников помещений**

**6.1.** Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Паркингом (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления паркингом.

**6.2.** Комиссии Собственников избираются по решению ОСС или по решению Совета.

**6.3.** Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УО или органов администрации городского округа.

**6.4.** Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или ОСС, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключения комиссий носят рекомендательный характер.

## **7. Порядок работы Совета**

**7.1.** Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.

**7.2.** Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону.

**7.3.** Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании **приняли участие не менее 1/3 действующих членов**. Решения принимаются путём голосования.

В случае, если по поставленному на голосование вопросу "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим.

**7.4.** Решения Совета, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или ОСС. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте УО или любым другим законным способом.

**7.5.** Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стенах в общедоступных местах. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

**7.6.** Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса при наличии технической возможности.

## **8. Организация делопроизводства Совета**

**8.1.** Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.

**8.2.** Совет осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении ОСС;
- в случае проведения ОСС в форме заочного голосования листы регистрации (реестры) вручения Собственникам машиномест в Паркинге бланков голосования (Бюллетеней – решений Собственника);
- заполненные Собственниками бланки голосования (Бюллетеней – решений Собственника) для заочной формы принятия решения, копии предоставляются и могут находиться в УО по его запросу (определяется на ОСС);
- схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в паркинге на дату проведения ОСС;
- протоколы решений ОСС;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на ОСС;
- журнал регистрации протоколов ОСС;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- акты, договоры и прочие документы, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета.

## **9. Взаимодействие Совета с УО**

**9.1.** Во всех случаях взаимодействия с УО, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями ОСС на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

**9.2.** УО обращается по вопросам, возникающим в процессе управления и обслуживания паркингом, к Председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 календарных дней с даты поступления предложения от УО. Для всестороннего рассмотрения предложения УО, Совет может запросить дополнительную информацию от УО, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УО, Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УО, выносит их на рассмотрение ОСС либо

направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении его предложения на обсуждение ОСС.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение ОСС, результат голосования в течение 10-ти рабочих дней после оформления протокола собрания доводится до УО в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета Паркинга.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение ОСС, Совет должен в течение 10-ти рабочих дней со дня принятия такого решения направить в УО письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

9.3. Члены Совета и председатель Совета не имеют права получать от УО какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприобретения без соответствующего решения ОСС.

9.4. В случае уклонения управляющей организации от выполнения условий договора управления Совет вправе инициировать созыв внеочередного ОСС для принятия соответствующих решений с уведомлением управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

9.5. Совет может проводить оценку деятельности УО Общим собранием собственников или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников помещений и составлять акт оценки технического состояния Паркинга (осуществляется в порядке подготовки к ОСС) по следующим критериям: Состав и техническое состояние общего имущества Паркинга и прилегающей территории, находящихся в установленных границах на момент заключения договора управления.

Акт оценки технического состояния Паркинга также составляется совместно с УО и Советом или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников машиномест при передаче-приемке Паркинга в управление УО.

9.6. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения ОСС.

9.7. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по предложению УО.

## 10. Взаимоотношения Совета и Собственников

10.1. Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников.

10.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении Паркинга, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

10.3. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества Собственников, кроме предусмотренных законодательством.

10.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества паркинга, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета и председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать ОСС по требованию отдельных Собственников.

## 11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения Общего собрания собственников, принятого простым большинством голосов.



10.01.2018

Люб