

**Методические рекомендации
по созданию Советов многоквартирных домов на территории
р.п. Железнодорожный Усть-Илимского района и осуществлению их полномочий**

I. Общие положения.

1.1. Создание Совета многоквартирного дома (далее по тексту – Совет дома) регламентировано ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Создание Совета дома является обязанностью собственников помещений в данном доме.

1.3. Обязанность по созданию Совета дома возникает у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, если данный дом состоит из более, чем четырех квартир и в нем не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

1.4. Совет многоквартирного дома представляет собой орган самоуправления в многоквартирном доме, который подчиняется по всем вопросам своей деятельности общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

1.5. Совет многоквартирного дома не является юридическим лицом.

1.6. Создание Совета многоквартирного дома является необходимым условием объединения жителей дома для непосредственного и прямого участия в решении вопросов, которые касаются обслуживания и содержания общего имущества данного дома, в том числе земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами.

II. Порядок создания Совета многоквартирного дома.

2.1 Совет дома может быть создан исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания Совета дома правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

2.3. Собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания Совета дома проводится в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2.4. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, такое общее собрание не имело указанного в п. 2.2. настоящих рекомендаций кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2.5. Собственник, либо группа собственников помещений в многоквартирном доме, решившие инициировать проведение общего собрания по вопросу создания Совета дома, обязаны сообщить иным собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

2.6. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений

в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

2.7. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания Совета дома должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.8. В повестке дня собрания о создании Совета дома могут быть предусмотрены следующие вопросы:

- Избрание председателя и секретаря собрания
- Решение о создании Совета многоквартирного дома
- Решение о количестве членов совета многоквартирного дома
- Избрание состава Совета многоквартирного дома
- Избрание председателя Совета многоквартирного дома
- Срок, по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию (в случае, если инициаторы считают, что предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации 2-х годичный срок не соответствует интересам собственников многоквартирного дома)
- Определение порядка оформления протокола собрания.
- Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.
- Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.
- Иные вопросы, входящие в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.9. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания Совета дома, принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.10. При подведении итогов голосования необходимо учитывать, что количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме и рассчитывается по следующей формуле:

$$D = S_{\text{кв.}} / S_{\text{пом.}}, \text{ где}$$

D - доля в праве общей собственности на общее имущество отдельного собственника;

S кв. – площадь помещения (нежилого помещения, квартиры, доли в квартире, комнаты), принадлежащего собственнику, которому производится расчет доли;

S пом. – площадь всех жилых и нежилых помещений дома за исключением помещений, являющихся общим имуществом дома.

2.11. Принятые на собрании решения о создании Совета дома оформляются протоколом собрания, который оформляется в порядке, предусмотренном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.12. Решение о создании Совета дома, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников

помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

2.13. В случае, если собрание проводится в форме заочного голосования, то голосование осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2.14. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

2.15. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

2.16. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

2.17. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение о создании Совета дома, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

III. Состав совета многоквартирного дома.

3.1. В состав Совета многоквартирного дома входят председатель Совета многоквартирного дома и иные собственники жилых помещений в многоквартирном доме, избранные в Совет многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Разделом II настоящих рекомендаций.

3.2. Количество членов Совета многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений.

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

3.4. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

IV. Полномочия Совета многоквартирного дома и его председателя.

4.1. Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом

в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, 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, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации;

– представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

– представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

– осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

– представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

4.2. Председатель совета многоквартирного дома:

– до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

– доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров относительно заключения вышеуказанных договоров;

– на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договора услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

– 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности;

– на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

V. Сроки избрания Совета многоквартирного дома и срок его полномочий.

5.1. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.2. 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.

5.3. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали Совет многоквартирного дома, администрацией Железнодорожного муниципального образования будет организовано общее собрание для избрания Совета дома.

VI. Заключительные положения.

6.1. По вопросам организации и проведения общего собрания собственников, создания и деятельности Совета дома, собственники помещений многоквартирного дома вправе обратиться в Администрацию Железнодорожного муниципального образования по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. Ленина, 68, тел. 6-79-88.

6.2. В целях исключения возможности повторного созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания Совета дома, избранному Совету дома рекомендуется направить в Администрацию Железнодорожного муниципального образования извещение о создании Совета дома с приложением копии протокола общего собрания собственников, либо выписки из него, на котором принято решение о создании Совета дома.

Приложение 1
К методическим рекомендациям
по созданию советов многоквартирных домов
на территории р.п. Железнодорожный
и осуществлению их полномочий

(Примерная форма уведомления о проведении очного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

УВЕДОМЛЕНИЕ

**о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____ дом
№ _____
в форме очного голосования**

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

Сообщаю Вам, что по инициативе собственника (ов) квартиры № _____

(Ф.И.О.)
«_____» _____ 2014г. в _____ часов _____ мин.
(подъезде № _____ дома № _____ по улице _____; во дворе дома по
адресу _____ и т.д.),

будет проводиться общее собрание собственников помещений нашего многоквартирного дома в форме совместного присутствия

Правом голосования обладают только собственники, т.е. лица которым принадлежит право собственности на основании договоров приватизации, купли-продажи, дарения, и иным договорам, а также на основании свидетельства о праве собственности на помещение. При этом каждый собственник при голосовании обладает количеством голосов пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Голосами несовершеннолетних (в случае если ребенок является собственником или участником совместной или долевой собственности) распоряжаются их родители или законные представители (опекуны).

Начало регистрации участников собрания в _____ часов _____ мин.

На собрание приглашены: _____

(представители Администрации Железнодорожного муниципального образования,
управляющих организаций, и т.д.)

Повестка общего собрания:

- 1. Избрание председателя и секретаря собрания.**
- 2. Решение о создании Совета многоквартирного дома.**
- 3. Решение о количестве членов совета многоквартирного дома.**
- 4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.**
- 5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.**
- 6. Срок, по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.**
- 7. Определение порядка оформления протокола собрания.**
- 8. Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.**
- 9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.**

По вопросам, поставленным на повестку голосования Вы можете получить консультацию по тел.: _____

Для регистрации в качестве участника общего собрания при себе необходимо иметь:

паспорт, подлинник или копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение, доверенность, если лицо не является собственником и представляет интересы собственника помещения.

Напоминаем Вам, что решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, кто независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч.5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Приложение 2
К методическим рекомендациям
по созданию советов многоквартирных домов
на территории р.п. Железнодорожный
и осуществлению их полномочий

(Примерная форма протокола общего собрания, проведенного в очной форме)

Протокол № _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____, дом № _____
проведенного в очной форме.

«__» _____ 2014 г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О., № квартиры)

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 100 % голосов (реестр собственников помещений в многоквартирном доме прилагается).

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в собрании _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____
(правомочно / неправомочно)

Повестка общего собрания

1. **Избрание председателя и секретаря собрания.**
2. **Решение о создании Совета многоквартирного дома.**
3. **Решение о количестве членов Совета многоквартирного дома.**
4. **Избрание состава Совета многоквартирного дома.**
5. **Избрание председателя Совета многоквартирного дома.**
6. **Срок по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.**
7. **Определение порядка оформления протокола собрания.**
8. **Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.**
9. **Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.**

1. Избрание председателя и секретаря собрания.

Избрать председателем собрания:

(ФИО)

Избрать секретарем собрания:

(ФИО)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: избрать председательствующим на собрании

(ФИО)

Избрать секретарем собрания

(ФИО)

2. О создании Совета многоквартирного дома.

Создать Совет многоквартирного дома по

адресу _____

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: создать Совет многоквартирного дома.

3. О количестве членов Совета многоквартирного дома.

Утвердить количественный состав членов Совета многоквартирного дома _____ человек.

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: утвердить количественный состав членов Совета многоквартирного дома _____ человек

4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.

Избрать в Совет дома следующих собственников:

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Избрать в Совет дома следующих собственников:

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.

Избрать председателем Совета многоквартирного дома:

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Избрать председателем Совета многоквартирного дома:

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

6. О сроке по истечению, которого Совет дома подлежит переизбранию.

Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию

7. Утверждение порядка оформления протокола общего собрания.

Порядок оформления протокола общего собрания (подписание председателем и секретарем общего собрания)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: утвердить следующий порядок оформления протокола: подписывается председателем и секретарем общего собрания.

8. Утверждение места хранения протокола общего собрания.

Протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.

Решение о создании Совета дома будет размещено _____
(указать место размещения)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: решение о создании Совета дома будет размещено _____

Итоговые решения по повестке общего собрания:

1. Избрать председательствующим на собрании

_____ (Ф.И.О.)

Избрать секретарем собрания:

_____ (Ф.И.О.)

2. Создать Совет многоквартирного дома.

3. Утвердить количественный состав членов Совета многоквартирного дома _____ человек.

4. Избрать в Совет дома следующих собственников:

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

_____ (Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

5. Избрать председателем Совета многоквартирного дома: _____ (Ф.И.О.)

6. Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию _____

7. Утвердить следующий порядок оформления протокола: подписывается председателем и секретарем общего собрания.

8. Утвердить следующий порядок хранения протокола: протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

9. Решение о создании Совета дома будет размещено _____ (указать место размещения)

Протокол общего собрания собственников помещений составлен в двух экземплярах:

Председатель общего собрания собственников помещений:

_____ (Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

Секретарь общего собрания собственников помещений:

_____ (Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

Приложение 3
К методическим рекомендациям
по созданию советов многоквартирных домов
на территории р.п. Железнодорожный
и осуществлению их полномочий

(Примерная форма уведомления о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме)

УВЕДОМЛЕНИЕ

**о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____, дом №**

в форме заочного голосования

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

Сообщаю Вам, что по инициативе собственника (ов)

_____ (Ф.И.О. , № квартиры)

с «_____» _____ 2014г. по «_____» _____ 2014г.

будет проводиться общее собрание собственников жилых помещений дома нашего многоквартирного дома в форме заочного голосования.

Общее собрание собственников в форме совместного присутствия не состоялось

«_____» _____ 2014г. по причине отсутствия кворума.

Предлагаемый порядок проведения заочного голосования:

- решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, принимаются по адресу: _____ ;

- окончание приёма решений собственников помещений:

«_____» _____ 2014г. в _____ часов _____ мин.

(указать дату и время окончания приёма решений)

- подсчет голосов будет осуществляться в _____

(указать адрес)

В «_____» _____ 2014г. в _____ часов _____ мин.

(указать дату и время подсчета голосов)

- подсчет голосов будет осуществляться по правилу: количество голосов собственника помещения пропорционально общей площади всех помещений многоквартирного дома в отношении 1 голос равен 1 кв.м.

Правом голосования обладают только собственники, т.е. лица которым принадлежит право собственности на основании договоров приватизации, купли-продажи, дарения, и иным договорам, а также на основании свидетельства о праве собственности на помещение. При этом каждый собственник при голосовании обладает количеством голосов пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Голосами несовершеннолетних (в случае если ребенок является собственником или участником совместной или долевой собственности) распоряжаются их родители или законные представители (опекуны).

Повестка общего собрания:

- 1. Об утверждении порядка проведения заочного голосования.**
- 2. Решение о создании Совета многоквартирного дома.**
- 3. Решение о количестве членов совета многоквартирного дома.**

- 4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.**
- 5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.**
- 6. Срок, по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.**
- 7. Определение порядка оформления протокола собрания.**
- 8. Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.**
- 9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.**

По вопросам, поставленным на повестку голосования Вы можете получить консультацию по тел.: _____

Напоминаем Вам, что решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, кто независимо от причин не приняли участия в голосовании (ч.5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

(Примерная форма)

БЮЛЛЕТЕНЬ

заочного голосования

решение собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____, дом _____

Сведения о собственнике:

Ф.И.О. _____ паспорт серия _____ номер _____

Выдан _____ когда _____ г.,

зарегистрирован по адресу: _____

Документ, подтверждающий право собственности на помещение кв. _____, д. _____

по ул. _____ р.п. Железнодорожный № _____ от

_____ г.

Доля в праве общей собственности на общее имущество дома, принадлежащая собственнику: _____

Доля собственника в помещении (квартире) _____

Повестка общего собрания:

1. Об утверждении порядка проведения заочного голосования.
2. Решение о создании Совета многоквартирного дома.
3. Решение о количестве членов совета многоквартирного дома.
4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.
5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.
6. Срок, по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.
7. Определение порядка оформления протокола собрания.
8. Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.
9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.

№ п/п	Вопросы повестки дня	Выразите свое мнение по вопросу повестки дня (ваш вариант подтвердите личной подписью)
1	Утвердить порядок проведения заочного голосования	За _____ Против _____ Воздержался _____

2	Создать Совет многоквартирного дома	За _____ Против _____ Воздержался _____
3	Утвердить состав Совета многоквартирного дома в количестве _____ человек	За _____ Против _____ Воздержался _____
4	Избрать в Совет дома следующих собственников: _____ _____ _____ _____	За _____ Против _____ Воздержался _____
5	Избрать председателем Совета многоквартирного дома: _____	За _____ Против _____ Воздержался _____
6	Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию _____	За _____ Против _____ Воздержался _____
7	Утвердить следующий порядок оформления протокола: подписывается инициатором общего собрания и собственниками, изъявившими желание участвовать в подсчете голосов	За _____ Против _____ Воздержался _____
8	Утвердить следующий порядок хранения протокола: протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома	За _____ Против _____ Воздержался _____

9	Решение о создании Совета дома будет размещено _____	За _____ Против _____ Воздержался _____
---	--	---

/ _____ /
(дата)

/ _____ /
(подпись)

Срок предоставления заполненных решений до «___» _____ 201__г. до _____ часов.

Место предоставления решений: р.п. Железнодорожный, ул. _____ кв. _____

Подсчет голосов будет производиться «___» _____ 201__г. в _____ часов по адресу: _____

Приложение 5
К методическим рекомендациям
по созданию советов многоквартирных домов
на территории р.п. Железнодорожный
и осуществлению их полномочий

(Примерная форма протокола общего собрания собственников, проведенного в форме заочного голосования)

Протокол № _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном
по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____ дом № _____ проведенного
в форме заочного голосования. «__» _____ 2014 г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О., № квартиры)

Дата начала голосования «_____» _____ 2014 г.
Дата окончания приема решений _____ часов _____ минут «_____»
_____ 2014 г.
Дата и место подсчета голосов

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании
_____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений

(правомочно / неправомочно)

Повестка общего собрания:

- 1. Об утверждении порядка проведения заочного голосования.**
- 2. Решение о создании Совета многоквартирного дома.**
- 3. Решение о количестве членов совета многоквартирного дома.**
- 4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.**
- 5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.**
- 6. Срок по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.**
- 7. Определение порядка оформления протокола собрания.**
- 8. Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.**
- 9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.**

1. Об утверждении порядка проведения заочного голосования.

Утвердить порядок проведения заочного голосования.

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Утвердить предложенный порядок проведения заочного голосования.

2. О создании Совета многоквартирного дома.

Создать Совет многоквартирного дома по адресу _____

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: создать Совет многоквартирного дома.

3. О количестве членов Совета многоквартирного дома.

Утвердить количественный состав членов Совета многоквартирного дома _____ человек.

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: утвердить количественный состав членов Совета многоквартирного дома _____ человек

4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.

Избрать в Совет дома следующих собственников:

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Избрать в Совет дома:

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.

Избрать председателем Совета дома:

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Избрать председателем Совета дома:

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

6. О сроке, по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.

Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию

7. Утверждение порядка оформления протокола общего собрания.

Порядок оформления протокола общего собрания (подписание инициатором собрания и собственниками, пожелавшими участвовать в подсчете результатов голосования)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: утвердить следующий порядок оформления протокола: подписывается инициатором собрания и собственниками помещений, пожелавшими участвовать в подсчете результатов голосования)

8. Утверждение места хранения протокола общего собрания.

Протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

9. Определение помещения в доме, в котором будут размещены итоговые решение о создании Совета дома.

Решение о создании Совета дома будет размещено _____
(указать место размещения)

Голосовали:

За _____ (%) голосов

Против _____ (%) голосов

Воздержался _____ (%) голосов

Принято:

РЕШИЛИ: решение о создании Совета дома будет размещено _____
(указать место размещения)

Протокол общего собрания собственников помещений составлен в двух экземплярах:

Реестр собственников помещений, уведомленных о собрании и листы голосования (решения собственников) прилагаются.

Инициатор общего собрания собственников помещений:

(Ф.И.О.)

/ _____ /

(подпись)

Собственники помещений:

(Ф.И.О.)

/ _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /

(подпись)

(Примерная форма)

Уведомление
о результатах проведения общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме в форме заочного голосования
по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____ дом № _____

Уважаемые собственники помещений!
_____ 20__ г. состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по выбору Совета многоквартирного дома. Собрание было проведено в форме _____ голосования.
(заочного, очного)
Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования оформлены протоколом № _____.

Были рассмотрены вопросы повестки дня:

1. Об утверждении порядка проведения заочного голосования.
2. Решение о создании Совета многоквартирного дома.
3. Решение о количестве членов Совета многоквартирного дома.
4. Избрание состава Совета многоквартирного дома.
5. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.
6. Срок по истечении которого Совет дома подлежит переизбранию.
7. Определение порядка оформления протокола собрания.
8. Определения места хранения протокола и иных документов, связанных с проведением общего собрания.
9. Определение помещения в доме, в котором будет размещено решение о создании Совета дома.

В общем собрании приняли участие собственники помещений многоквартирного дома (МКД), обладающие _____ % голосов.

Решения, принятые общим собранием и итоги голосования:

1. Утвердить порядок проведения заочного голосования.
Решение по 2 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.
2. Создать Совет дома.
Решение по 2 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.
3. Утвердить количественный состав членов Совета дома _____ человек.
Решение по 3 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.
4. Избрать в Совет дома следующих собственников

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

Решение по 4 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

5. Избрать председателем Совета дома

(Ф.И.О., № квартиры, находящейся в собственности)

Решение по 5 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

6. Установить срок, по истечению которого Совет дома подлежит переизбранию

Решение по 6 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

7. Утвердить следующий порядок оформления протокола: подписывается инициатором собрания и собственниками, принявшими участие в подсчете голосов.

Решение по 6 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

8. Утвердить следующий порядок хранения протокола: протокол общего собрания храниться у председателя Совета дома.

Решение по 6 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

9. Решение о создании совета дома будет размещено _____

(указать место размещения)

Решение по 6 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в доме, принявших участие в голосовании.

Инициатор общего собрания собственников помещений

(Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

Собственники помещений:

(Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

(Ф.И.О.)

/ _____ /
(подпись)

Примечание. Данное уведомление доводится до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в

помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

ДОВЕРЕННОСТЬ*

на представление интересов собственника помещения

р.п. Железнодорожный

«__» _____ 201__ г.

Я, _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, _____ года, зарегистрирован по адресу: г. Усть-Илимский район, р.п. Железнодорожный, ул. _____, д. _____ кв. _____; свидетельство о праве собственности № _____, общая площадь квартиры в многоквартирном доме, находящаяся в собственности _____ м², процент доли в общем имуществе собственников в многоквартирном доме _____, Настоящей доверенностью уполномочиваю

_____, паспорт № _____, выдан _____, _____ года, который является председателем Совета дома (протокол общего собрания собственников № _____ от «__» _____ 201__ г.), осуществлять предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, следующие мои права собственника помещения в доме, расположенном по адресу: р.п. Железнодорожный, ул. _____, д. _____ кв. _____:

– Заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договор услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также договор холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления. **

– Осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывать 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, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;

– Выступать в суде в качестве представителя по делам, связанным с управлением данным домом. **

В рамках настоящей доверенности _____ вправе расписываться за меня, подавать любые заявления, требования, а также совершать иные действия, связанные с выполнением настоящей доверенности.

Доверенность выдана на срок _____ (указывается срок, на который был выбран председатель совета многоквартирного дома).

Подпись: _____

ЗАВЕРЕНО:

М.П. (наименование управляющей организации, либо Ф.И.О. нотариуса)

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

Доверенность может выдаваться каждым собственником в отдельности. При выдаче коллективной доверенности, лица, которые поручают доверяемому лицу осуществлять их права и исполнять обязанности собственника помещения в доме, должны указать свою фамилию, имя отчество, паспортные данные, место регистрации, свидетельство о праве собственности на указную площадь в многоквартирном доме, общую площадь помещения в многоквартирном доме, находящейся в собственности, процент доли в общем имуществе собственников в многоквартирном доме.

** При уполномочивании данными правами, доверенность должна заверяться печатью нотариуса или управляющей организации.

Приложение 8
 К методическим рекомендациям
 по созданию советов многоквартирных домов
 на территории р.п. Железнодорожный
 и осуществлению их полномочий

Лист регистрации собственников многоквартирного дома № ____ по ул. _____
принявших « ____ » _____ 201__ г. участие в общем собрании, проведенного в очной форме

Квартира	ФИО собственника по данным реестра			Доля в праве собственности на общее имущество (площадь помещения в кв.м.)	Подпись
	Фамилия	Имя	Отчество		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
...					
...					

Общая площадь жилых помещений – _____ кв.м.

Площадь муниципальных помещений – _____ кв.м. (_____ %).

Присутствует на собрании всего – _____ кв.м. (_____ %)

Приложение 9
К методическим рекомендациям
по созданию советов многоквартирных домов
на территории р.п. Железнодорожный
и осуществлению их полномочий

(Примерная форма)

СОГЛАШЕНИЕ № _____
о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом на
территории р.п. Железнодорожный

р.п. Железнодорожный

« _____ » _____ 2014 г.

Настоящее соглашение о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом № _____ по улице _____ (далее Соглашение) заключено между Советом указанного многоквартирного дома (далее Совет) в лице председателя Совета _____,

(ФИО)

действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и Управляющей организацией « _____

(наименование организации)

(далее Управляющая организация) в лице директора _____

(ФИО)

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом Соглашения является обеспечение эффективного управления многоквартирным домом на основе взаимодействия между Советом дома и Управляющей организацией в целях создания комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2. Принципы взаимодействия

- 2.1. Стороны строят между собой отношения на следующих принципах партнерства:
- равноправия;
 - уважения мнения и учета интересов сторон;
 - соблюдения сторонами и их представителями условий действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления;
 - свободы выбора в ходе обсуждения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
 - добровольности принятия сторонами обязательств по Соглашению;
 - добросовестности при выполнении настоящего Соглашения.

3. Обязательства сторон.

3.1. Управляющая организация:

- сотрудничает с Советом дома на паритетных началах при решении вопросов управления многоквартирным домом;
- принимает с учетом мнения Совета дома решения, связанные с управлением домом в рамках договора управления и осуществлением мероприятий по энергосбережению;

- оказывает информационную и организационную поддержку Совету дома в части управления домом;
- с участием Совета дома готовит условия договора с подрядными организациями по:
 - 1) содержанию общего имущества, в т.ч. придомовой территории;
 - 2) сбору, вывозу и утилизации ТБО;
 - 3) обслуживанию и ремонту лифтового хозяйства;
 - 4) текущему и капитальному ремонту общего имущества дома (подъездов, кровли, иных элементов конструкции дома и систем инженерного обеспечения).
- по обращению Совета дома предоставляет информацию о состоянии субсчета дома, отчеты о финансово-хозяйственной деятельности, а также окончательный отчет по результатам прошедшего года;
- с участием Совета дома обсуждает условия договора пользования (аренды) общим имуществом дома и придомовой территорией третьими лицами (нежилыми помещениями, элементами конструкции дома для размещения рекламы, кабельных сетей, антенн и иного оборудования);
- предоставляет Совету дома информацию о поступлении денежных средств от пользователей (арендаторов) общим имуществом;
- предоставляет по запросам Совета разъяснения о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов Управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией;
- предоставляет Совету дома сведения о несоблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг по мере их возникновения;
- ежемесячно в обязательном порядке совместно с представителями Совета дома участвует в снятии показаний общедомовых приборов учета;
- совместно с представителями Совета дома в установленные сроки проводит проверки технического состояния дома и инженерного оборудования, а также профилактические осмотры кровель и подвалов с целью оформления дефектных ведомостей и подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;
- совместно с представителями Совета дома участвует в согласовании смет на работы по текущим и капитальным ремонтам дома, содержанию придомовой территории и других запланированных работ и мероприятий с последующей приемкой выполненных работ и подписанием двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ (приложение к настоящему Соглашению);
- совместно с представителями Совета дома участвует в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности дома не реже 1 раза в год;
- совместно с представителями Совета дома рассматривает предложения об изменении перечня услуг и размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома;
- совместно с Советом дома участвует в проведении очередных общих собраний собственников помещений дома с отчетом о выполнении условий договора управления;
- взаимодействует с Советом дома в других вопросах, не противоречащих настоящему Соглашению.

3.2. Совет дома:

- совместно с Управляющей организацией участвует в подготовке предложений при разработке перспективных планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности дома не реже 1 раза в год;
- совместно с Управляющей организацией участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирных домов, проверке технического состояния дома, инженерного оборудования, кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

- совместно с Управляющей организацией осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту дома, а также проведением работ по благоустройству придомовой территории;
- совместно с Управляющей организацией участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам дома, а также в проверке содержания придомовой территории и других запланированных работ и мероприятий с последующим подписанием двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ (приложение 1);
- регулярно предоставляет собственникам дома информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией путем размещения материалов на стендах, размещенных в подъездах дома;
- совместно с Управляющей организацией принимает участие в обсуждении условий договоров о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду и осуществляет контроль за использованием денежных средств, полученных от аренды;
- запрашивает информацию у Управляющей организации о состоянии субсчета дома, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов с ресурсоснабжающей организацией;
- запрашивает у Управляющей организации сведения при несоблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг по мере их возникновения;
- оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства и иного несанкционированного использования придомовой территории, самовольной перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования;
- совместно с Управляющей организацией принимает участие в обследовании и составлении актов в случаях нанесения ущерба общему имуществу дома;
- изучает общественное мнение жителей дома о качестве работы управляющей организации по управлению и эксплуатации дома, доводит мнение, замечания и предложения жителей до управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации дома;
- приглашает представителей Управляющей организации для участия в работе Совета и иницирует другие совместные мероприятия с Управляющей организацией.

4. Действие соглашения

4.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и действует на все время полномочия Совета многоквартирного дома и Управляющей организации.

4.2. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по договоренности сторон.

От Управляющей организации:

Директор _____

(подпись)

От Совета дома:

Председатель _____

(подпись)

АКТ
приема-передачи
выполненных работ (услуг) по дому № ____ ул. _____
р.п. Железнодорожный « ____ » _____ 201 ____ г.

Комиссия в составе:

Принимающая сторона:

Представители Управляющей организации (подрядной организации)

« _____ »

(наименование организации)

_____ (Ф.И.О., должность)

_____ (Ф.И.О., должность)

Принимающая сторона:

Члены Совета дома: _____

(Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

_____ (Ф.И.О.)

Составили настоящий акт о том, что в доме № ____ по ул. _____
в период с « ____ » _____ 201 ____ г. по « ____ » _____ 201 ____ г.
подрядной организацией (управляющей организацией)

« _____ »

(наименование организации, выполнившей работы)

были выполнены работы согласно смете № ____ от « ____ » _____ 201 ____ г.

_____ (указать виды работ)

_____ (указать виды работ)

Стоимость работ по смете составила _____ руб.

Стоимость фактически выполненных работ составила _____ руб.

Работы выполнены в _____ объеме.

(в полном / не в полном)

Претензии по объему и качеству работ представители Совета дома

_____ (не имеют / имеют, указать претензии)

Подписи сторон:

Передающая сторона: _____

Принимающая сторона: _____

Утверждено
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
(протокол от _____ 201__ г. № _____)

Положение
о Совете многоквартирного дома,
расположенного по адресу:

Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: _____;

- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД;

- Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

- УО – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (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.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области и Железнодорожного муниципального образования, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.5. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УО), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм и органами местного самоуправления.

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. Обеспечение выполнения решений общего собрания Собственников.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

2.3. 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 помещений МКД.

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

2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников, инициированного Советом;

3.3. выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- 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;

- по вопросам компетенции избираемых комиссий;

- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.4. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.5. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.6. осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- запрашивает у УО и проверяет показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- запрашивает у УО отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей, а также отчеты о проводимых мероприятиях по энергосбережению;

- осуществляет контроль за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- согласовывает условия использования (аренды) сторонними организациями общих помещений и конструкций МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций, контролирует поступление денежных средств от пользователей (арендаторов) на субсчет МКД и их расходование;

- контролирует обеспечение УО полноты и сохранности технической документации на МКД;

3.7. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

3.8. участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

3.9. информирует Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления УО информации о деятельности по управлению МКД;

3.10. 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 МКД;

3.11. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.12. принимает меры общественного воздействия на Собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.13. самостоятельно или с участием УО принимать меры к предотвращению фактов самовольного строительства, самовольной перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.14. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности, взаимодействует с участковым уполномоченным полиции;

3.15. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и придомовой территории;

3.16. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета, а при необходимости – технической документации на МКД;

3.17. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ и УР, решениям общего собрания Собственников 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 общем собрании Собственников.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

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

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 стендах в подъездах МКД;

4.3. на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УО копии этого договора;

4.4. осуществляет контроль за выполнением УО обязательств, предусмотренных ЖК РФ, 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, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УО обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.6. согласовывает (после обсуждения Советом) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству придомовой территории, а также корректировки плана таких работ;

4.7. 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;

4.8. участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, 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 МКД;

4.9. согласовывает представленные УО дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

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

4.11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УО, совместно с УО принимает меры по выяснению обстоятельств и прекращению таких работ;

4.12. от имени Собственников обращается в органы местного самоуправления и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

4.13. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета.

В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета

5. Состав и порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании Собственников.

5.2. Список кандидатов в Совет 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 дома. Собственники – юридические лица имеют право выдвигать своего представителя. Выдвижение кандидатов заканчивается не позднее, чем за 2 дня до даты проведения общего собрания Собственников.

5.3. Количество избранных членов Совета должно быть не менее трех; от каждого подъезда при избрании в Совете должно быть, по возможности, не менее одного и не более трех кандидатов. В Совет могут входить собственники нежилых помещений либо их представители по доверенности в количестве, пропорциональном их доли в праве собственности в общем имуществе.

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

5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.

5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. По истечении с момента избрания срока полномочий Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.

5.7. В случае принятия на общем собрании Собственников решения о создании товарищества собственников жилья, Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

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

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;

- по решению общего собрания Собственников;

- 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 помещение в МКД.

6. Комиссии собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

6.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников или по решению Совета.

6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УО или органов местного самоуправления.

6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение 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. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

7.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону заблаговременно.

7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. 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.

7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. 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 любым законным способом.

7.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в общедоступных местах дома. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в любой доступной форме.

7.7. Любой Собственник может присутствовать на заседании Совета без права решающего голоса.

8. Организация делопроизводства Совета

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

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников (если собранием принято соответствующее решение):

- листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
- листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в Многоквартирном доме для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;
- схемы распределения долей Собственников в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- контрольный экземпляр положения о Совете, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- договоры управления Многоквартирным домом и договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключенные на основании доверенностей, выданных Собственниками;
- акты, подписанные председателем Совета или другими лицами по его доверенности или по решению Совета;
- книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- техническая документация на МКД (при необходимости).

Все документы хранятся у действующего председателя. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

8.3. Расходы, осуществляемые Советом для организации и проведения общих собраний и иных мероприятий, проведенных в пределах компетенции Совета и направленных на организацию управления МКД и содержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, могут быть возмещены из средств, предназначенных для обслуживания и текущего ремонта МКД, по решению общего собрания Собственников. Совет обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках своего ежегодного отчёта перед собственниками.

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, использовании общего имущества, обслуживании и использовании придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и качественное обслуживание общего имущества, равно как и эффективное расходование денежных средств со стороны УО в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2 УО обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УО до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 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 общего собрания Собственников либо направляет в адрес УО мотивированный отказ в вынесении предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УО на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 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 дома.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УО на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок 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 общего собрания Собственников.

9.4. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УО регулируются договором управления, заключаемым с УО на основании решения общего собрания собственников, а также соглашением о взаимодействии Совета МКД и УО, если такое соглашение достигнуто и подписано сторонами.

9.5. Совет дома может, но не обязан, заключить с УО соглашение о взаимодействии, исключая при этом делегирования обязанностей и ответственности УО по управлению МКД, установленных для УО жилищным законодательством и договором управления МКД.

9.5. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников 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 управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, благоустройства и содержания придомовой территории, 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 МКД, 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 общее собрание по требованию отдельных Собственников.

11. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета

11.1. Председатель и члены Совета могут получать вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

11.2. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю и членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о размере вознаграждения принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

11.3. Вознаграждение выплачивается из средств, предназначенных на обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД.

11.4. Вознаграждение выплачивается в форме скидки, предоставляемой на ежемесячную плату за обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД.

11.5. Размер вознаграждения, выплачиваемого председателю или члену Совета, может быть уменьшен решением Совета, принятым простым большинством от действующего на момент голосования количества членов Совета, или решением общего собрания Собственников.

12. 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.