

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием собственников
нежилых помещений Подземной автостоянки,
по адресу: Московская область, г. Мытищи,
ул. Лётная, сооружение №21/5
« ___ » _____ 20__ г.

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

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: Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, сооружение №21/5;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники нежилых помещений, расположенных в подземном паркинге, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие нежилым помещением в паркинге;
- Совет – совет Подземной автостоянки, избираемый и действующий на основании решения, принятого собственниками на Общем собрании собственников нежилых помещений Подземной автостоянки;
- УО – управляющий орган – организация, осуществляющая управление паркингом;
- ОСС – Общее собрание собственников нежилых помещений Подземной автостоянки.

1. Общие положения

- 1.1. Совет создаётся по решению ОСС 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 ОСС 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 выполнений решений ОСС.
- 2.2.** Разработка предложений по вопросам планирования и организации управления паркингом, содержания, технической эксплуатации и ремонта общего имущества в паркинге.
- 2.3.** Осуществление контроля объема и качества выполненных работ, своевременности оказания услуг и по управлению паркингом, предоставляемых Собственниками 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;
 - 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;
 - 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 на рассмотрение 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 показаний х приборов учёта ресурсов (вода, электроэнергия) 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 на ОСС.

- уполномоченный ОСС член Совета согласовывает договоры на аренду и использование общего имущества, а так же 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 представления УО информации о деятельности по управлению Паркингом.

3.9. Совет проводит опросы (анкетным и другим методом) с целью оценки качества работы УО, подготовки плана работ Совета, учёта замечаний, предложений Собственников и выявлению проблемных вопросов по управлению Паркингом.

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

3.11. Совет выполняет в интересах собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям ОСС и настоящему Положению.

3.12. 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 подотчётен ОСС.

В рамках осуществления своих полномочий Председатель Совета:

4.1. от имени Собственников и их интересов ведёт 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, путём проведения общего собрания или размещения информации на информационных стендах 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, а так же 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, лимита расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и план таких работ;

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

4.6. участвует в комиссиях по осмотру Паркинга, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо

делегировать 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 Мытищи 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 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 трёх и, по возможности, не более семи кандидатов.

5.4. Совет возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции определяются 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 сроку принимается на ОСС. По истечению 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 не более 2-х лет, после которых полномочия Совета автоматически прекращаются. В случае невозможности члена Совета по каким-либо причинам продолжать свои полномочия, считать, что далее Совет будет действовать в оставшемся составе до даты его переизбрания либо до проведения очередного ОСС, на котором могут быть объявлены до выборы 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 его 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 нежилое помещение в Паркинге.

6. Комиссии собственников нежилых помещений Подземной автостоянки

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. 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. 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 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. Решение 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 стендах 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 Подземной автостоянки 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) вручений уведомлений о проведении ОСС;

- в случае проведения ОСС в форме заочного голосования листы регистрации (реестры) вручения Собственникам нежилых помещений Подземной автостоянки 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 ее 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 и 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 за 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 свое 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 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 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 благоприятные приобретения без соответствующего решения ОСС.

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

9.5. Совет может проводить оценку деятельности УО ОСС 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 нежилых помещений Подземной автостоянки 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 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 организовать ОСС по требованию отдельных Собственников.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании ОСС, принятого простым большинством голосов.