

## УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием собственников  
нежилых помещений в гаражном комплексе,  
расположенном по адресу:  
г. Москва, 16-я Парковая улица, 20А, с.1  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ПАРКИНГА

### Термины и определения

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Паркинг – гаражный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 16-я Парковая улица, 20А, с.1;
- Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники нежилых помещений расположенных в Паркинге, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие нежилыми помещениями в Паркинге;
- Совет – совет Паркинга, избираемый и действующий на основании решения, принятого собственниками на Общем собрании собственников нежилых помещений Паркинга;
- УО – управляющий орган – организация, осуществляющая управление Паркингом **на основании договора управления, заключенного с собственниками нежилых помещений.**
- ОСС – Общее собрание собственников нежилых помещений Паркинга.

### 1. Общие положения

**1.1.** Совет создается 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, г. Москвы, 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 Управой района, правительством г. 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 Паркинга.

## **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 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 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 также визирует акты приемки-сдачи работ по заключенным договорам.

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

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

- проведения ОСС по инициативе Совета;

- своевременности и полноты 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 подотчетен 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;

**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 **в соответствии с требованиями абзац 4 п. 3.6 Положения**);

**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 делегирует эти полномочия другому члену Совета (на обсуждение!!), 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 (на обсуждение!!);

**4.9.** при выявлении фактов проведения в Паркинге или на прилегающей территории работ, несанкционированных Советом или УО, информирует УО и принимает меры по выяснению обстоятельств, а в случае причинения, либо установления факта возможности причинения ущерба имуществу Собственников проводимыми работами, принимает меры для прекращения таких работ;

**4.10.** от имени Собственников обращается в УО, Управу района 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 двенадцати кандидатов (хотели 20?).

**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 срокам 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 довыборы в Совет. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС.

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

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

- на основании 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 Паркинг.

## **6. Комиссии собственников нежилых помещений Паркинг**

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

**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 Управы района.

**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 Паркинг 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 Паркинга и 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 Паркинг 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 Паркинга 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 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, **а также качество предоставляемых услуг в соответствии с заключенным договором управления.**

Акт оценки технического состояния Паркинга также составляется совместно с УО и Советом или инициативной ревизионной группой (комиссией) Собственников нежилых помещений Паркинга 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.