

ПРОТОКОЛ
общего собрания собственников помещений многоквартирного
дома №5 по ул. Ленинградской г. Волгодонска

г. Волгодонск

« 1 » 04 2016г.

Дата и время начала собрания: «1» апреля 2016г. в 18⁰⁰ часов.

Дата и время окончания собрания: «1» апреля 2016г. в 16⁰⁰ часов.

Место проведения собрания: Ленинградская г. 5

Форма проведения собрания: заочное голосование

Общая площадь многоквартирного дома составляет 6104,7 кв.м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 5316,4 кв.м.

Поступили решения по вопросам повестки дня от собственников помещений общей площадью 3615 кв.м., что составляет 68 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Собрание проводится по инициативе: Ельничных О.А.

Повестка дня

1. Выбор в качестве председателя собрания: Ельничных Ольгу Алексеевну, в качестве секретаря собрания: Щербачеву Наталью Юрьевну.

2. Избрание совета многоквартирного дома в количестве 4-х человек.

№	Ф.И.О. кандидатов в члены совета	№ квартиры
1.	Лендел Зинаида Георгиевна	11
2.	Щербачева Наталья Юрьевна	93
3.	Потовиченко Анна Александровна	36
4.	Ельничных Ольга Алексеевна	77

3. Избрание из числа членов совета многоквартирного дома председателя совета

№	Ф.И.О. кандидатуры председателя совета	№ квартиры
1.	Ельничных Ольга Алексеевна	77

4. Утверждение положения о совете и председателе совета многоквартирного дома.

5. Принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

6. О утверждении отчета ООО УК «ЖИЛСТРОЙ» о выполнении договора управления многоквартирным домом за 2015 год.

По вопросам повестки дня РЕШИЛИ:

1. Выбрать в качестве председателя собрания: Ельничных Ольгу Алексеевну, в качестве секретаря собрания: Щербачеву Наталью Юрьевну.

Итоги голосования:

«ЗА» 100 голосов
 «ПРОТИВ» 0 голосов
 «ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» 0 голосов

2. Избрать совет многоквартирного дома в количестве 4-х человек.

№	Ф.И.О. кандидатов в члены совета	№ квартиры	Итоги голосования		
			За	Против	Воздержалось
1.	Лендел Зинаида Георгиевна	11	<u>100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2.	Щербачева Наталья Юрьевна	93	<u>100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

ООО УК «ЖИЛСТРОЙ»
 Вх. № 04/33
 от « 15 » АПР 2016 г.

3.	Потовиченко Анна Александровна	36	100	0	0
4.	Ельничных Ольга Алексеевна	77	100	0	0

3. Избрать из числа членов совета многоквартирного дома председателя совета

№	Ф.И.О. кандидатуры председателя совета	№ квартиры	Итоги голосования		
			За	Против	Воздержалось
1	Ельничных Ольга Алексеевна	77	100	0	0

4. Утвердить положение о совете и председателе совета многоквартирного дома.

Итоги голосования:

«ЗА» 100 голосов
«ПРОТИВ» 0 голосов
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» 0 голосов

5. Принять решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Итоги голосования:

«ЗА» 100 голосов
«ПРОТИВ» 0 голосов
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» 0 голосов

6. Утвердить отчет ООО УК «ЖИЛСТРОЙ» о выполнении договора управления многоквартирным домом за 2015 год.

Итоги голосования:

«ЗА» 100 голосов
«ПРОТИВ» 0 голосов
«ВОЗДЕРЖАЛОСЬ» 0 голосов

Приложение: Положение о совете и председателе совета многоквартирного дома

Председатель собрания: Альбина А.В. Усербарева

Секретарь собрания: О.А. Саввиничева

Утверждено решением общего собрания собственников помещений по адресу: ул. Ленинградская 95
протокол № 5/1 от 14 июля 2016г.

Положения о Совете и председателе совета многоквартирного дома

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: г.Волгодонск, ул. Ленинградская 95
- 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;
- УК – организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома (Совет) избирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с требованиями ст. 161.1 ЖК РФ 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, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.
- 1.5. Совет взаимодействует с администрацией города, с организацией, осуществляющей управление МКД (далее – УК), другими органами исполнительной власти.
- 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 УК и органами местного самоуправления.
- 2.5. Информирование Собственников по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

- 3.1. обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3.2. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;
- 3.3. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников

инициированного Советом;

3.4. 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;

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

3.6. 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 Многоквартирным домом, 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:

- проводит снятие показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей;
- при необходимости совместно с УК проводит контрольный съем показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС в помещениях Собственников;
- инициирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.
- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников;

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

3.8. осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

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 УК информации о деятельности по управлению МКД;

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

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

3.12. самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольного

- строительства, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;
- 3.13. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;
- 3.14. инициирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;
- 3.15. обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета.
- 3.16. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению.

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 и совету МКД.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

- 4.1. до принятия общим собранием Собственников от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;
- 4.2. доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения;
- 4.3. осуществляет контроль за выполнением УК 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 и/или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в орган местного самоуправления обращения о невыполнении УК 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. осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателем совета многоквартирного дома в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.7. утверждает (после обсуждения и согласования с Советом и с инженерной службой УК) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, согласовывает корректировки и плана таких работ;
- 4.8. согласовывает (после обсуждения Советом) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на общем собрании собственников помещений МКД)
- 4.9. 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 актов весеннего и осеннего осмотра общего имущества МКД;
- 4.10. согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;
- 4.11. 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 УК и принимает меры по выяснению обстоятельств,

при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ;

4.12. от имени Собственников обращается в УК, по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

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

5. Состав и порядок формирования Совета

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

5.2. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

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

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

5.5. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые два года. По истечении двух лет с момента избрания 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.

5.6. 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. Порядок работы Совета

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

6.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в три месяца.

6.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.

6.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее 51% действующих членов. Решения принимаются путём голосования. 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.

6.5. 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 на информационных стендах МКД или любым другим законным способом.

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

7. Организация делопроизводства Совета

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

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

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
- заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для заочной формы принятия решения;
- протоколы решений общего собрания Собственников;
- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета Собственниками;
- книга учёта обращений в Совет Собственников и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;

Все документы хранятся у действующего председателя не менее 3-х лет. В случае досрочного переизбрания председатель обязан передать имеющиеся у него документы новому председателю или действующему члену Совета. 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. Взаимодействие Совета с УК

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

8.2 УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от УК, а в экстренных случаях в течение суток. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет может запросить дополнительную информацию от УК, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссии (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результата голосования, в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением оригинала протокола и решений (бюллетеней голосования) Собственников.

В случае, если Совет принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа.

В случае, если вопрос относится к компетенции Совета, то есть Совет может принять решения без проведения общего собрания собственников, Совет в течении трех дней предоставляет письменный ответ в УК.

8.3. Другие аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания собственников.

9. Взаимоотношения Совета и Собственников

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

9.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества многоквартирного дома, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

9.3. 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.

9.4. Собственники могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, 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.

10. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета

10.1. Председатель и (или) члены Совета имеют право на получение вознаграждения за работу, выполняемую в соответствии с настоящим Положением.

10.2. Размер и источник финансирования вознаграждения, выплачиваемого председателю и (или) членам Совета, определяется решением общего собрания Собственников. Решение о размере вознаграждения принимается простым большинством от числа Собственников, принявших участие в голосовании.

11. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

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

Председатель собрания

Секретарь собрания




О.А. Сивинского

А.Ю. Щербачева