

УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания
собственников подземной автостоянки,
расположенной по адресу:
г. Екатеринбург, пер. Переходный, 7А
Протокол общего собрания № _____
от «_____» _____ 202__ года.

ПРОЕКТ ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ПЕРЕХОДНЫЙ, 7А

1. Общие положения

1.1. Совет подземной автостоянки, расположенной по адресу: город Екатеринбург, переулок Переходный, 7А (далее – Совет подземной автостоянки) – полномочный орган, действующий от имени и в интересах собственников подземной автостоянки, расположенной по адресу: город Екатеринбург, переулок Переходный, 7А (далее – подземная автостоянка), осуществляющий контроль за надлежащим управлением подземной автостоянкой и способствующий созданию необходимых условий для полноценной и эффективной реализации прав и соблюдения обязанностей собственников подземной автостоянки.

1.2. Совет подземной автостоянки избирается только из числа собственников подземной автостоянки. Совет подземной автостоянки не может быть избран применительно к нескольким зданиям.

1.3. Совет подземной автостоянки избирается в случае, если автостоянка не управляется специализированным потребительским кооперативом.

1.4. Совет подземной автостоянки подлежит переизбранию на общем собрании собственников подземной автостоянки каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников подземной автостоянки. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет подземной автостоянки может быть досрочно переизбран общим собранием собственников подземной автостоянки. Если двухгодичный срок с момента избрания Совета подземной автостоянки истек, а общее собрание собственников подземной автостоянки не было проведено и (или) новый Совет подземной автостоянки не избран, то действующий ранее избранный Совет подземной автостоянки сохраняет свои полномочия и действует до переизбрания на общем собрании собственников подземной автостоянки или в случае принятия решения о создании специализированного потребительского кооператива до избрания правления специализированного потребительского кооператива.

1.5. В своей деятельности Совет подземной автостоянки руководствуется:

- настоящим Положением;
- решениями общего собрания собственников подземной автостоянки в части не противоречащей настоящему Положению;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- федеральными законами, содержащими правовые нормы, относящиеся к сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами;
- постановлениями Правительства Российской Федерации и Правительства Свердловской области, определяющими порядок применения законодательных норм в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами;
- стандартами и правилами предоставления жилищно-коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации;
- приказами, распоряжениями, постановлениями, информационными письмами и иными актами компетентных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также вступившими в законную силу решениями суда, имеющими отношение к управлению МКД и предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
- условиями договоров, заключенных с управляющими, эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями, выполняющими работы или

оказывающими услуги в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности дома (объекта недвижимости).

1.6. Регистрация Совета подземной автостоянки и настоящего Положения в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

1.7. Настоящее Положение сформулировано и принято в полном соответствии с действующем законодательством Российской Федерации. Настоящее Положение является минимальным фундаментальным набором прав и обязанностей Совета подземной автостоянки. Пункты настоящего Положения могут быть изменены только путём принятия нового Положения или поправок к Положению на общем собрании собственников подземной автостоянки. Настоящее Положение является основным источником прав и обязанностей Совета подземной автостоянки, которые могут быть расширены, но не изменены путём принятия отдельных пунктов повестки дня общих собраний собственников подземной автостоянки. Любые принимаемые пункты повестки дня общих собраний собственников подземной автостоянки, так или иначе противоречащие пунктам настоящего Положения, не имеют своей силы. С момента принятия настоящего Положения любые результаты предыдущих общих собраний собственников подземной автостоянки противоречащие настоящему Положению признаются утратившими силу. Утверждение на общем собрании собственников подземной автостоянки настоящего Положения является принятием соответствующего решения собственниками подземной автостоянки на общем собрании собственников машино-мест подземной автостоянки, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, переулок Переходный, 7А о принятии всех пунктов настоящего Положения. Совет подземной автостоянки имеет право и обязан выполнять все пункты настоящего Положения в связи с тем, что это является выполнением решения общего собрания собственников подземной автостоянки.

2. Функции Совета подземной автостоянки

2.1. Совет подземной автостоянки имеет право и обязан:

1) обеспечивать контроль выполнения решений общего собрания собственников подземной автостоянки, а также контроль выполнения решений Совета подземной автостоянки;

2) выносить на общее собрание собственников подземной автостоянки в качестве вопросов для обсуждения предложения по вопросам компетенции Совета подземной автостоянки, в том числе и в первую очередь – настоящее Положение, и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит законодательству Российской Федерации;

3) осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению подземной автостоянкой, содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям подземной автостоянки для чего, в том числе:

- запрашивать у управляющей организации и проверять показания общедомовых приборов учёта ресурсов и проводить анализ соответствия им начисляемых платежей;

- запрашивать у управляющей организации отчеты, акты технического освидетельствования, ремонта и реконструкции общедомовых инженерных сетей;

- наблюдать за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества подземной автостоянки, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;

- контролировать обеспечение управляющей организацией полноты и сохранности технической документации на подземную автостоянку;

4) проводить переговоры с управляющими, эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями, выполняющими работы или оказывающими услуги (либо имеющими намерение выполнять такие работы или оказывать услуги) в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности объекта по всем вопросам, имеющим отношение к содержанию (ассортименту), качеству, количеству (объему), стоимости и порядку финансирования данных работ (услуг), а также по иным условиям договоров и (или) проектов договоров;

5) осуществлять контроль за надлежащим и целевым использованием средств собственников подземной автостоянки, направляемых в виде платежей за жилищно-коммунальные, административно-управленческие, эксплуатационные, ремонтно-строительные и иные услуги;

б) содействовать выработке и реализации мер по улучшению безопасности и комфортности пользования подземной автостоянкой, поддержания культуры межличностных взаимоотношений, повышения уровня социальной ответственности граждан;

7) оказывать информационную и методическую помощь собственникам подземной автостоянки по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере жилищно-коммунального хозяйства применительно к подземной автостоянке;

2.2. Совет подземной автостоянки может выполнять в интересах собственников подземной автостоянки иные функции, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Положению.

2.3. Совет подземной автостоянки может организовывать и проводить обучающие семинары, круглые столы, конференции, презентации и иные тематические мероприятия, соответствующие профилю деятельности Совета подземной автостоянки, в интересах собственников подземной автостоянки, членов Совета подземной автостоянки, а также иных заинтересованных лиц. Совет подземной автостоянки может принимать участие в аналогичных мероприятиях, проводимых различными организациями, профессиональными сообществами, образовательными учреждениями, органами власти, органами местного самоуправления и иными лицами.

2.4. Совет подземной автостоянки представляет интересы подземной автостоянки на совещаниях с представителями других домов.

3. Состав и порядок формирования Совета подземной автостоянки

3.1. Совет подземной автостоянки состоит из такого количества постоянных членов Совета подземной автостоянки, которое избирается из числа собственников машино-мест подземной автостоянки на общем собрании собственников подземной автостоянки.

3.2. Члены Совета подземной автостоянки избираются общим собранием собственников машино-мест подземной автостоянки.

3.3. Любой собственник (дееспособный гражданин в возрасте не моложе 18 лет) имеет право выдвигать свою кандидатуру в члены Совета подземной автостоянки (юридические лица – своего представителя).

3.4. Любой член Совета подземной автостоянки имеет право быть повторно избранным в члены Совета подземной автостоянки неограниченное количество раз.

3.5. Из числа членов Совета подземной автостоянки на общем собрании собственников подземной автостоянки избирается Председатель Совета подземной автостоянки. Срок полномочий Председателя Совета подземной автостоянки, по умолчанию, исчисляется до момента прекращения полномочий самого Совета подземной автостоянки.

В случае неизбрания Председателя Совета подземной автостоянки при избрании Совета подземной автостоянки функциями Председателя Совета подземной автостоянки наделяется временно исполняющий обязанности Председателя Совета подземной автостоянки, который назначается большинством голосов членов Совета подземной автостоянки.

3.6. Из числа членов Совета подземной автостоянки назначается секретарь Совета подземной автостоянки, который руководит процессом заседания (совещания) Совета подземной автостоянки.

3.7. Любой член Совета подземной автостоянки может быть досрочно исключен из Совета дома по следующим основаниям:

- по собственному желанию на основании личного заявления, поданного на имя Председателя Совета подземной автостоянки;
- по решению общего собрания собственников подземной автостоянки;

- в связи с прекращением права собственности на машино-место в подземной автостоянке;
- по иным обстоятельствам (его смерть, признание его судом безвестно отсутствующим или объявление его умершим, признание судом недееспособным или ограниченно дееспособным).

4. Правомочность Совета подземной автостоянки и статус принимаемых им решений

4.1. Решения (за исключением решений, носящих рекомендательный характер), принятые Советом подземной автостоянки, обязательны для исполнения всеми причастными лицами, в том числе:

- управляющей организации, осуществляющей управление объектом (подземной автостоянкой);
- собственниками, арендаторами (нанимателями) и иными пользователями машино-мест подземной автостоянки, а также придомовой территории;
- владельцами рекламных конструкций и плакатов, вывесок, информационных стендов, инженерных систем и иных объектов инфраструктуры, расположенных в подземной автостоянке или на придомовой территории;
- руководителями управляющих, эксплуатирующих, ресурсоснабжающих, подрядных и иных организаций, выполняющих работы или оказывающих услуги в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности объекта в соответствии с заключенными договорами;
- органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;
- лицами, выполняющими отдельные виды работ или постоянно работающими в подземной автостоянке или на придомовой территории.

4.2. Решение Совета подземной автостоянки может быть отменено или изменено в следующих случаях:

- при принятии Советом подземной автостоянки нового решения, отменяющего либо изменяющего предыдущее;
- по принятому в соответствии с законом решению компетентного органа исполнительной власти;
- по решению суда.

4.3. Заседание Совета подземной автостоянки правомочно (имеет кворум), если на нем присутствует не менее 50% членов Совета подземной автостоянки от действующего численного состава членов Совета подземной автостоянки.

4.4. Если кто-либо из членов Совета подземной автостоянки по уважительным причинам не может присутствовать на заседании, то он вправе на основании доверенности передать свое право голоса по одному или нескольким вопросам повестки дня другому члену Совета подземной автостоянки. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. В этом случае считается, что член Совета подземной автостоянки, временно передавший свои полномочия, присутствует на заседании и несет персональную ответственность за действия своего доверенного лица, совершаемые от имени доверителя.

4.5. Решения на заседании Совета подземной автостоянки, при наличии кворума, принимаются большинством голосов членов Совета подземной автостоянки, принимающих участие в заседании.

4.6. В случае равенства голосов «ЗА» и «ПРОТИВ» при голосовании на заседании Совета подземной автостоянки, перевес считается на той стороне, за которую проголосовал председатель Совета подземной автостоянки, а если председатель отсутствовал и не передал никому своё право голоса, то вопрос считается не принятым.

4.7. Все принимаемые Советом подземной автостоянки решения оформляются протоколами в 2-х экземплярах. Первый экземпляр хранится по месту проживания председателя Совета подземной автостоянки, второй – в помещении управляющей организации.

5. Регламент работы Совета подземной автостоянки

5.1. Заседания Совета подземной автостоянки не подразделяются на очередные и внеочередные и могут проводиться по инициативе любого члена Совета подземной автостоянки.

5.2. Организацию работ по подготовке заседаний Совета подземной автостоянки обеспечивает Председатель Совета подземной автостоянки с помощью секретаря Совета подземной автостоянки и лиц, инициировавших заседание. При необходимости к подготовке заседания могут быть привлечены другие члены Совета подземной автостоянки.

5.3. Заседания Совета подземной автостоянки проходят в соответствии с заранее обозначенной (в письменной форме, посредством любых средств) повесткой дня, которая может дополняться непосредственно в ходе заседания Совета подземной автостоянки при согласии всех присутствующих на заседании членов Совета подземной автостоянки. Повестка дня формируется секретарем Совета подземной автостоянки с учетом предложений членов Совета подземной автостоянки.

5.4. Информация о дате, времени и месте заседания доводится секретарем Совета подземной автостоянки до сведения всех членов Совета подземной автостоянки путём информирования по телекоммуникационным каналам связи (электронная почта, SMS и прочее).

5.5. В заседании могут принимать участие лица, не являющиеся членами Совета подземной автостоянки и только для консультационных вопросов в качестве эксперта. Возможность и целесообразность участия таких лиц в заседании Совета подземной автостоянки определяется членами Совета подземной автостоянки методом большинства голосов путём устного опроса.

5.6. Принятие Советом подземной автостоянки решений по обсуждаемым вопросам осуществляется, как правило, в результате открытого очного голосования членов Совета подземной автостоянки. В отдельных случаях в порядке исключения допускается принятие решений по результатам заочного или очно-заочного открытого голосования.

5.7. На протоколе, составленном по итогам заседания Совета подземной автостоянки ставятся подписи всех присутствующих членов Совета подземной автостоянки. Если форма проведения голосования заочная или очно-заочная, то ставятся подписи всех членов Совета подземной автостоянки, пожелавших принять участие в такой форме голосования. При этом правила кворума должны соблюдаться.

6. Минимальный набор обязанностей членов Совета подземной автостоянки

6.1. Все члены Совета подземной автостоянки обязаны:

- добросовестно исполнять свои обязанности, выполнять и обеспечивать выполнение требований, определенных законом и настоящим Положением;
- внимательно и ответственно относиться к обращениям собственников машино-мест подземной автостоянки;
- присутствовать на заседаниях Совета подземной автостоянки, участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений путем голосования;
- соблюдать общепринятые нормы поведения, взаимоуважения, этики, морали и нравственности на заседаниях Совета подземной автостоянки и при подготовке к ним;
- воздерживаться от высказываний и действий, способных нанести моральный или физический вред или материальный ущерб другому человеку;
- обеспечивать соблюдение необходимого уровня конфиденциальности информации и сведений, в отношении которых законом или решением Совета подземной автостоянки установлены соответствующие требования об ограничении распространения;

- незамедлительно информировать Председателя Совета подземной автостоянки и других членов Совета подземной автостоянки обо всех случаях незаконного вмешательства (в том числе попыток вмешательства) в деятельность Совета подземной автостоянки или его членов.

6.2. Все члены Совета подземной автостоянки имеют право:

- получать любую информацию и, при необходимости, консультации и разъяснения по вопросам своей деятельности в составе Совета подземной автостоянки и деятельности Совета подземной автостоянки в целом;

- свободно выражать свое мнение на заседании Совета подземной автостоянки;

- вносить свои предложения по вопросам оптимизации и (или) актуализации деятельности Совета подземной автостоянки.

6.3. Любой член совета подземной автостоянки может участвовать в комиссиях по осмотру здания (подземной автостоянки), придомовой территории, коммуникаций, другого общего имущества здания, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, участвует в составлении и подписании акта технического состояния дома.

6.4. Все члены Совета подземной автостоянки имеют право контролировать качество предоставляемых услуг, контролировать показания общедомовых приборов учета, в свободном режиме в любое время получать доступ к общедомовым счётчикам с целью внезапной ревизионной проверки, в свободном режиме получать доступ ко всем договорам, актам и прочим документам, связанным с ресурсоснабжением.

6.5. Все члены Совета подземной автостоянки обязаны полностью изучить и знать настоящее Положение.

7. Обеспечение деятельности Совета подземной автостоянки

7.1. Все члены Совета подземной автостоянки исполняют свои обязанности на безвозмездной основе. Исполнение функций, определенных настоящим Положением, не является для членов Совета подземной автостоянки трудовой или коммерческой деятельностью.

7.2. Небольшие текущие расходы, связанные с деятельностью Совета подземной автостоянки, члены Совета подземной автостоянки несут самостоятельно.

7.3. При представлении Советом подземной автостоянки интересов собственников подземной автостоянки в судах, органах исполнительной власти, органах местного самоуправления, оплата государственной пошлины, судебных издержек, услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), а также иных фактических документально подтвержденных расходов, осуществляется за счет заявителей или за счет средств резервного фонда.

7.4. Расходы, связанные с деятельностью Совета подземной автостоянки, вследствие неисполнения (ненадлежащего исполнения) законных решений Совета подземной автостоянки, в том числе в связи с обращением в суд, органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, могут быть возложены на виновных лиц в полном объеме.