

**Советы многоквартирных
домов:
создание
и начало деятельности**

Пермь 2012

Советы многоквартирных домов: создание и начало деятельности.
Пермь, 2012 – 60 с.

Авторы и составители:
А.А. Жуков, С.Л. Шестаков, Е.Г. Рожкова

Издание подготовлено специалистами Пермской региональной общественной организации «Центр социальных инициатив».

Сборник содержит материалы в помощь созданию и функционированию Советов многоквартирных домов (СМКД), формирование которых предусмотрено требованиями Жилищного кодекса РФ. В сборнике размещены конкретные рекомендации по созданию и началу деятельности, основные необходимые для этого образцы документов.

Издание предназначено для собственников помещений в многоквартирных домах, инициативных групп, органов территориального общественного самоуправления, сотрудников управляющих организаций, должностных лиц органов местного самоуправления.

Издание осуществлено в рамках реализации проекта «Советы многоквартирных домов: опыт новой жизни», реализуемого Пермской региональной общественной организацией «Центр социальных инициатив».

Грант на реализацию проекта предоставлен Институтом проблем гражданского общества по итогам Открытого Конкурса проектов некоммерческих неправительственных организаций, имеющих социальное значение, в сфере образования, искусства, культуры, общественной дипломатии, объявленного на основании Распоряжения Президента РФ от 2 марта 2011 года №127-рп «Об обеспечении в 2011 году государственной поддержки некоммерческих неправительственных организаций, участвующих в развитии институтов гражданского общества».

Об издании

В Пермском крае, как и по всей России, происходит процесс становления Советов многоквартирных домов – новой формы жилищного самоуправления граждан.

Создание таких Советов нацелено на усиление контроля собственников за качеством предоставления и оказания услуг, связанных с содержанием, ремонтом, предоставлением коммунальных услуг.

В развитии новых механизмов влияния взаимодействия собственников и управляющих организаций заинтересованы все стороны, в том числе и органы местного самоуправления, и местные сообщества в целом. Возникают отношения взаимной ответственности заказчиков и исполнителей на рынке услуг управления многоквартирными домами.

В ходе проекта «Советы многоквартирных домов: опыт новой жизни», поддержанного на федеральном уровне, стало ясно, что необходимо подготовить специальное издание, посвященное организационным вопросам.

Настоящий сборник подготовлен с целью помочь собственникам помещений в многоквартирных домах, органам местного самоуправления в Пермском крае сформировать Советы многоквартирных домов, а также способствовать началу их деятельности. Эта инициатива поддержана на региональном уровне, а также местными властями.

В издании представлены рекомендации для инициативных групп собственников, образцы необходимых документов. Сборник поможет создающимся Советам многоквартирных домов на этапе становления и начала эффективной работы.

Предметные консультации по затронутым в издании вопросам, а также необходимые документы, в том числе в электронном виде, можно получить в местных администрациях, а также обратившись в адрес проекта: г. Пермь, ул. Монастырская, 12-401, тел. (342) 235-00-63, электронная почта: citos@perm.raid.ru.

Что нужно знать о Совете многоквартирного дома?

Что такое Совет многоквартирного дома (СМКД)?

Это новый институт управления многоквартирным домом. Собственникам помещений необходимо было выбрать его до 18 июня 2012 года. Это не касается ТСЖ, жилищных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов. **В каждом доме, где более четырех квартир, Советы должны быть созданы.** Жилищный кодекс четко определяет, что это обязанность самих собственников.

Что, если в установленный срок Совет в доме так и не создали?

Если в настоящее время решение об избрании Совета собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, **орган местного самоуправления** вправе созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку которого как раз и включаются вопросы об избрании Совета, его председателя, **или о создании в данном доме ТСЖ.**



Никто не запрещает собственникам в любое время **проявить инициативу**, организовать, и создать Совет многоквартирного дома (СМКД). Этот срок никак не ограничен.

Какова процедура выбора Совета?

Совет выбирается **на общем собрании** собственников помещений в многоквартирном доме из их числа. Оформляется выбор **протоколом** общего собрания. **Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не требуется.**

Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений. Из числа членов Совета **на общем собрании собственников избирается председатель Совета.**

Рекомендуется выбирать людей активных, желающих заниматься сохранением дома и поддержанием его в нормативном состоянии.

Каковы основные шаги в деятельности Совета?

Совет должен выходить с инициативой проведения общего собрания собственников **по вопросам порядка пользования общим имуществом**, в том числе **земельным участком**, на котором расположен дом; **планирования управления** многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме; **рассмотрения проектов договоров управления; контроля** за оказанием услуг и выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и **за качеством предоставляемых коммунальных услуг**. А также ежегодно отчитываться перед собственниками о проделанной работе.

Каковы организационные основы деятельности Совета в многоквартирном доме?



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



Совет подлежит переизбранию на общем собрании **каждые два года**, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников.



В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет **может быть досрочно переизбран** общим собранием собственников.



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. Такие комиссии избираются по решению общего собрания собственников или по решению Совета многоквартирного дома.



Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется



Совет многоквартирного дома **не может** быть избран применительно **к нескольким многоквартирным домам**



Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается **с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир**

Совет многоквартирного дома

1

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 **проектов договоров** по предоставлению коммунальных услуг.

2

3

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

4

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

5

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

6

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

Из числа членов совета многоквартирного дома

на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается **председатель совета** многоквартирного дома

Председатель
совета
многоквартирного
дома

осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и **подотчетен общему собранию** собственников помещений в многоквартирном доме

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, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров

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 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 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

Председатель
Совета
многоквартирного
дома

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 доверенностей, выданных 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 частью 2 статьи 162 ЖК РФ,
- 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.

**Комиссии
собственников
помещений
в многоквартирном
доме**

По различным направлениям деятельности избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета МКД

**Что это
значит?**

Введение такого института, как Совет многоквартирного дома, должно изменить многое в управлении многоквартирными домами – **там, где собственники заключили договор с управляющей организацией, а это подавляющее большинство домов.**

Это важнейший для собственников и УК **инструмент обратной связи, контроля и представительства.** По этим параметрам многое теперь сближает и дома УК, и дома ТСЖ. Функции Совета многоквартирного дома и его председателя во многом совпадают с функциями правления ТСЖ и его председателя.

Теперь основная проблема – **найти тех людей, которые образуют эти советы.** Эта работа уже идет. Важно, что уже существуют и начинают работать **специальные муниципальные программы по обучению** членов советов и их председателей.

В формировании советов **заинтересованы и сами управляющие организации,** которые нацелены на формирование эффективной обратной связи с собственниками. Система отчетности, приемки работ, контроля состояния дома, выработка предложений, составление планов работ – все это совместные задачи собственников и управляющих организаций.

Деятельность советов призвана и содействовать **становлению здоровой психологической атмосферы в доме.** Это важно для профилактики, предупреждения и разрешения возникающих конфликтов, а также для **организации жилищного просвещения** в каждом конкретном доме.

Советы многоквартирных домов могут объединяться на основе необходимости совместной деятельности, решения общих проблем, обмена опытом.

Утверждено
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
г. _____, ул. _____, д. _____
протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Положение о Совете многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « ____ » _____ 20__ г. № ____), расположенном по адресу: город _____, ул. _____, д. _____, (далее – многоквартирный дом), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, законодательными и нормативными правовыми актами Пермского края и города _____, настоящим Положением, решениями общих собраний собственников помещений.

1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (управляющая организация), органами местного самоуправления.

2. Цели создания Совета

2.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Разработка предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.

2.3. Осуществление контроля 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.

3. Полномочия Совета

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложений:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;
- по вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в многоквартирном доме;
- по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит законодательству Российской Федерации.

3.3. Представление собственникам помещений предложений по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.5. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений отчета о проделанной работе.

- 3.6. Ведение работы с собственниками помещений по вопросам:
- проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;
 - проведения информационных собраний с собственниками помещений;
 - взаимодействия с собственниками жилых и нежилых помещений и пользователями таких помещений;
 - своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 3.7. Проведение опросов жителей для:
- оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;
 - подготовки плана работы Совета, проведения общих собраний, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом.

4. Председатель Совета

4.1. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2. Председатель Совета осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных Жилищным кодексом РФ, а также специального Положения, принимаемого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и его председатель, а также заместитель председателя избираются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.2. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом имею-

щегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

5.3. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.

5.4. Срок полномочий Совета 2 (два) года.

5.5. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.6. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья Совет действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

6. Комиссии собственников помещений

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

6.2. Комиссии собственников помещений в Многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета.

7. Организация делопроизводства Совета

7.1. Совет осуществляет ведение и хранение документации, связанной со своей деятельностью:

- листы регистрации вручения уведомлений о проведении общих собраний 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 помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Совета и его членов, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;
- доверенности представителей собственников помещений в многоквартирном доме на право голосования на общем собрании таких собственников;
- положение о Совете;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с пп. 3,4,5 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ;
- договоры управления многоквартирным домом;
- акты приемки-сдачи работ (услуг);
- книга учёта обращений в Совет;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления многоквартирным домом.

8. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете

8.1. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Основные рекомендации по созданию Совета многоквартирного дома

1

Решение о создании Совета многоквартирного дома принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их **общем собрании**.

2

Общее собрание проводится в очной форме. **Собрание собственников помещений в очной форме – это совместное присутствие собственников помещений** в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 Жилищного кодекса РФ).

!

В случае, если такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (ст. 47 Жилищного кодекса РФ).

!

Заочное голосование – передача 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.

!

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** (ст. 47 ЖК).

!

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **правомочно (имеет кворум)**, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие **более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов**. При отсутствии кворума при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

!

Общее собрание **не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня**. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ)

!

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ЖК РФ).

3

Для успешного проведения общего собрания главное – **чтобы в доме появилась инициативная группа** собственников помещений из числа самих жителей. Инициативной группе необходимо выполнить следующие действия:

1. Разработать необходимую для проведения общего собрания **документацию**.
2. Сформировать **повестку дня**.
3. **Определиться с местом**, где предполагается проведение общего собрания.
4. **В любом случае подготовиться к проведению заочного голосования** на случай, если на очном собрании не будет кворума.
5. Определить дату и место проведения общего собрания, а также разместить и довести до жителей **информацию** о цели проведения собрания и особенностях его организации.

4

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания:

- **выявление** всех собственников в данном многоквартирном доме;
- **определение доли каждого собственника** в общем имуществе многоквартирного дома (доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ));
- **определение кандидатур** (председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).
- **определение примерного списка кандидатур в состав Совета многоквартирного дома**.
- **информирование управляющей организации** о подготовке выборов Совета многоквартирного дома.



Количество членов Совета многоквартирного дома **устанавливается на общем собрании** собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается **с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.**



Уведомление собственников о проведении общего собрания с указанием повестки и контактов инициативной группы.

Наиболее простым способом **ознакомления с материалами**, а затем – также принятыми общим собранием **решениями** будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Чаще всего это подъезды многоквартирного дома.



Проведение общего собрания собственников в очной форме.

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается **листом регистрации участников** с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.



Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания совета дома **считаются принятыми, если за них проголосовало более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений.**



Для подведения итогов голосования должна быть создана **счетная комиссия**. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием. Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке **вносятся в протокол** общего собрания.



Решение общего собрания **оформляется протоколом** в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ). Протокол должен быть изготовлен **не позднее десяти дней** со дня проведения общего собрания собственников помещений. Принятые решения в указанный период должны быть доведены до собственников.

6.2

Проведение общего собрания собственников в форме заочного голосования.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ).



а) решение должно быть в обязательном порядке **в письменной форме**;

б) **в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться:**

- 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», «воздержался».



Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены **до даты окончания их приема**, указанной в уведомлении о проведении общего собрания.



Итоги голосования подводит **счетная комиссия**.

Решение общего собрания **оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме**. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). **В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум**.

Три главных первых шага Совета – «начало новой жизни»

Шаг 1. Создание Совета МКД

- формирование инициативной группы, проведение общего собрания собственников помещений в МКД;
- избрание Совета МКД и его председателя, принятие Положения о Совете МКД.

документы:

- уведомления, протоколы, листы голосования;
- проект Положения о СМКД.

Шаг 2. Организация взаимодействия с управляющей компанией

- заключение Соглашения о взаимодействии с УК.

документы:

- проект Соглашения о взаимодействии Совета МКД с УК.

Шаг 3. Изменение условий договора управления, принятие Положения об отчетности УК

- согласование Положения об отчетности с УК;
- принятие на общем собрании Положения об отчетности в качестве приложения к договору управления МКД.

документы:

- проект Положения об отчетности УК перед собственниками.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____ г. _____ в форме очного голосования по вопросу избрания Совета многоквартирного дома

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем вас принять участие в общем собрании собственников помещений, в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ, по вопросу избрания Совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ г. _____, которое будет проводиться в ____ часов « ____ » _____ 20__ г. во дворе дома в форме очного голосования.

Инициаторами проведения собрания являются:

_____ (ФИО), собственник квартиры № ____
_____ (ФИО), собственник квартиры № ____

Повестка собрания:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.
2. О выборе Совета многоквартирного дома.
3. О выборе председателя Совета многоквартирного дома.
4. О сроке действия Совета многоквартирного дома.
5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.
6. О месте хранения протоколов общих собраний.

С уважением,

Инициаторы проведения собрания

_____	_____ кв. № ____
Подпись	Ф.И.О.
_____	_____ кв. № ____
Подпись	Ф.И.О.

ПРОТОКОЛ № _____

**общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ул. _____, дом № _____, проведенного
в форме очного голосования**

г. _____

« _____ » _____ 20__ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ (ФИО).

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении 1 голос равен 1 кв. м, без округления.

Общее количество голосов собственников помещений составляет _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, составляет _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____

_____.
(правомочно / не правомочно)

Повестка дня:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

2. О выборе Совета многоквартирного дома в составе _____ человек. (Возможно голосование списком, либо за каждую кандидатуру отдельно).

Кандидатуры:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

3. О выборе председателя Совета многоквартирного дома.

4. О сроке действия Совета многоквартирного дома.

5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

6. О месте хранения протоколов общих собраний.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения), секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения), счетную комиссию в составе:

- 1) _____ (ФИО, № помещения)
- 2) _____ (ФИО, № помещения)
- 3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать Совет многоквартирного дома в составе _____ человек.
Кандидатуры:

- 1) _____ (ФИО, № помещения)
- 2) _____ (ФИО, № помещения)
- 3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем Совета многоквартирного дома _____
_____ (ФИО, № помещения).

Голосовали:

«ЗА»_____, «ПРОТИВ»_____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»_____.

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Установить срок действия Совета многоквартирного дома – 2 (два) года.

Голосовали:

«ЗА»_____, «ПРОТИВ»_____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»_____.

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

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Уведомить собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

Голосовали:

«ЗА»_____, «ПРОТИВ»_____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»_____.

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

По 6 вопросу повестки дня:

Решили:

Протокол составить в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр передать на хранение председателю Совета многоквартирного дома, второй экземпляр передать на хранение в управляющую компанию «_____» (название).

Голосовали:

«ЗА»_____, «ПРОТИВ»_____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»_____.

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

Подписи:

Инициаторы собрания: _____ / _____ /

_____ / _____ /

Председатель собрания: _____ / _____ /

Секретарь собрания: _____ / _____ /

Члены счетной комиссии: _____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Реестр собственников, принявших участие в голосовании, прилагается к данному протоколу.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания (в форме заочного голосования)
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

дом № __, ул. _____ г. _____

Уважаемый собственник помещения _____!

Сообщаем вам, что с « _____ » _____ 20 ____ г. по « _____ » _____ 20 ____ г. в соответствии со ст. 47 Жилищного кодекса РФ по инициативе собственников кв. №№ _____ будет проводиться общее собрание собственников помещений в нашем многоквартирном доме, в форме заочного голосования, по вопросу выбора Совета многоквартирного дома в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Повестка собрания:

1. О порядке проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.
2. О выборе Совета многоквартирного дома.
3. О выборе председателя Совета многоквартирного дома.
4. О сроке действия Совета многоквартирного дома.
5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.
6. О месте хранения протоколов общих собраний.

Ознакомиться с более подробной информацией и материалами по всем вопросам повестки дня собрания Вы можете ежедневно с ____ часов до ____ часов у членов инициативной группы:

кв. № __ тел. _____ (ФИО)

кв. № __ тел. _____ (ФИО)

В бюллетене (листе голосования) по каждому вопросу, поставленному на голосование, необходимо отметить только один из вариантов ответа: «ЗА», или «ПРОТИВ», или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» знаками «Х» или «V».

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений и передать Ваше решение по поставленным на голосование вопросам инициативной группы.

Дата и место окончания приема решений собственников помещений:
« ____ » _____ 20__ года до __. __ час. в кв. №__ дома № ____
по ул. _____.

О принятом решении (результатах голосования) собственники будут уведомлены путем размещения информации в подъездах дома не позднее чем через 10 (десять) дней со дня принятия этих решений.

С уважением,

члены инициативной группы:

_____ кв. № ____
Подпись Ф.И.О.

_____ кв. № ____
Подпись Ф.И.О.

ЛИСТ ГОЛОСОВАНИЯ

на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. _____, ул. _____, дом № _____
в форме заочного голосования « _____ » _____ 20 ____ г.

_____ (ФИО, либо наименование юридического лица – собственника помещения)
являющийся собственником _____ помещения № _____ на основании
(жилого/нежилого)

_____ (документ, подтверждающий право собственности на помещение)
выданного _____ (кем, когда)

Общая площадь всех помещений _____ кв. м. Общее количество голосов _____.
Общая площадь помещения собственника _____ кв. м. Количество голосов собственника _____.

Срок передачи решений до _____ часов « _____ » _____ 20 ____ г.
При голосовании необходимо поставить знак «V» или «X» в соответствующем окне _____.

По вопросам, поставленным на голосование, предлагается:

- Порядок проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования утвердить.

<input type="text"/> ЗА	<input type="text"/> ПРОТИВ	<input type="text"/> ВОЗДЕРЖАЛСЯ
-------------------------	-----------------------------	----------------------------------
- Выбрать Совет многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры:

Ф.И.О.	№ помещения	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1.				
2.				
3.				

3. Выбрать председателем Совета МКД (Ф.И.О., № помещения)

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. Установить срок действия Совета МКД - 2 (два) года.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

6. Протокол составить в ___ экземплярах, один из которых передать на хранение председателю Совета, второй экземпляр передать на хранение в управляющую организацию.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

« ___ » _____ 20__ г. Подпись _____ / _____

ПРОТОКОЛ № _____

общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. _____, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме заочного голосования

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ (ФИО).

Дата начала голосования «___» _____ 20__ г.

Дата окончания приема решений __ __ часов, «___» _____ 20__ г.

Дата и место подсчета голосов _____.

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении 1 голос равен 1 кв. м. без округления.

Общее количество голосов собственников помещений _____ голосов.

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

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____
(правомочно / не правомочно)

Повестка дня:

1. О порядке проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.

2. О выборе Совета многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

3. О выборе председателя Совета многоквартирного дома.
4. О сроке действия Совета многоквартирного дома.
5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.
6. О месте хранения протокола общего собрания.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования утвердить.

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать Совет многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем Совета многоквартирного дома собственника помещения № _____ (ФИО).

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Установить срок действия Совета многоквартирного дома – 2 (два) года.

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

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

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Уведомить собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

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

По 6 вопросу повестки дня:

Решили:

Протокол составить в 2 экземплярах. Один экземпляр передать на хранение председателю Совета многоквартирного дома, второй экземпляр передать на хранение в управляющую организацию.

Голосовали:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____.

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

Инициаторы собрания:

_____/_____/_____
_____/_____/_____

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов:

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Реестр собственников помещений, принявших участие в собрании, и листы голосования (решения собственников) прилагаются.

СОГЛАШЕНИЕ

**о взаимодействии при организации управления
многоквартирным домом №__ по ул. _____**

г. _____ «__» _____ 201__ г.

Настоящее соглашение о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом №__ по улице _____ (далее – Соглашение) заключено между Советом многоквартирного дома в лице председателя совета многоквартирного дома _____ (ФИО), действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и Управляющей организацией в лице директора _____ (ФИО), действующего на основании Устава.

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом Соглашения является обеспечение стабильного и эффективного управления многоквартирным домом, достижение взаимодействия и сотрудничества между Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией.

2. Принципы взаимодействия

2.1. Стороны строят свои отношения друг с другом на следующих принципах партнерства:

- равноправия;
- уважения мнения и учета интересов сторон;
- соблюдения сторонами и их представителями действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления;
- свободы выбора в ходе обсуждения вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами;

- добровольности принятия сторонами обязательств по Соглашению;
- добросовестности при выполнении настоящего Соглашения.

3. Обязательства сторон

3.1. Управляющая организация:

- сотрудничает с Советом многоквартирного дома на паритетных началах при решении вопросов управления многоквартирными домами;
- оказывает информационную и организационную поддержку Совету многоквартирного дома в части управления многоквартирным домом и проводит информационные встречи с собственниками помещений многоквартирного дома не реже 1 раза в полугодие;
- предоставляет на согласование Совета многоквартирного дома отчеты о финансово-хозяйственной деятельности 1 раз в полугодие, а также окончательный отчет по результатам прошедшего года;
- предоставляет по запросам Совета разъяснения о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг;
- предоставляет Совету многоквартирного дома сведения о соблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг не реже 1 раза в квартал;
- принимает решения, связанные с управлением многоквартирным домом в рамках договора управления с учетом мнения Совета;
- ежемесячно в обязательном порядке совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в снятии показаний общедомовых приборов учета;
- совместно с представителями Совета многоквартирного дома проводит проверки технического состояния многоквартирных домов

и инженерного оборудования, а также профилактические осмотры кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ (приложение к настоящему Соглашению);

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома рассматривает предложения по изменению перечня услуг и размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- совместно с Советом принимает участие в заключении договора о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду;

- совместно с Советом многоквартирного дома участвует в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже 1 раза в полугодие;

- привлекает представителей Совета многоквартирного дома для общественной работы с должниками, злостными неплательщиками коммунальных услуг и иных установленных обязательных платежей в многоквартирном доме;

- взаимодействует с Советом многоквартирного дома в других вопросах, не противоречащих настоящему Соглашению.

3.2. Совет многоквартирного 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 многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

– совместно с Управляющей организацией участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирных домов, проверке технического состояния многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также профилактических осмотрах 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 многоквартирных домов, а также проведением работ по благоустройству;

– совместно с Управляющей организацией участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ;

– регулярно предоставляет собственникам многоквартирного дома информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией посредством размещения материалов на стендах, размещенных в подъездах многоквартирного дома;

– совместно с Управляющей организацией принимает участие в заключении договоров о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду и осуществляет контроль за использованием денежных средств, полученных от аренды;

– совместно с Управляющей организацией участвует в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже 1 раза в полугодие;

– запрашивает информацию у Управляющей организации о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов,

необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг;

- запрашивает сведения о соблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг не реже 1 раза в квартал;

- оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей на придомовой территории, перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования;

- совместно с Управляющей организацией принимает участие в обследовании и составлении акта в случае нанесения ущерба общего имущества многоквартирного дома;

- оказывает содействие Управляющей организации по обеспечению своевременного и в полном объеме сбора обязательных платежей с собственников помещений и иных лиц за оказанные услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома и за поставленные коммунальные услуги;

- оказывает содействие Управляющей организации по выявлению граждан, проживающих с нарушением закона о регистрации;

- совместно с Управляющей организацией контролирует выполнение условий Договора управления, как со стороны Управляющей организации, так и со стороны собственников;

- изучает общественное мнение жителей многоквартирного 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 многоквартирного дома;

- информирует Управляющую организацию о работе Совета;

- приглашает представителей Управляющей организации для участия в работе Совета и инициирует 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.

5. Подписи сторон

Управляющая организация

Совет многоквартирного дома



- Доверенность должна быть **письменной**.
- Доверенность должна быть оформлена в соответствии **со ст. 185 Гражданского кодекса РФ**, например, у нотариуса.
- Но наиболее удобным **(и бесплатным!)** способом является заверение такой доверенности **по месту жительства** (т.е. в управляющей компании) и **по месту работы** – там, где работает собственник помещения в многоквартирном доме.

Пример доверенности

ДОВЕРЕННОСТЬ

г. _____, Пермский край «__» _____ 20__ г.

Я, _____
Ф.И.О. доверителя

Дата рождения, паспортные данные доверителя

собственник помещения № ___ в доме № ___ по ул. _____

г. _____, доверяю председателю Совета многоквартирного дома

№ _____ по ул. _____ г. _____

Ф.И.О. доверенного лица

Дата рождения, паспортные данные доверенного лица

Место жительства доверенного лица

заключать на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом;

осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном 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 по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, выполнению других услуг управления;

вести мои дела, связанные с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг, во всех органах государственной власти и местного самоуправления, судебных, административных и иных учреждениях, организациях, предприятиях, со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, заявителю, заинтересованному лицу, третьему лицу, взыскателю, должнику, в том числе правами на подписание искового заявления, предъявление его в суд, подписание отзыва на исковое заявление, подписание заявления об обеспечении иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов арбитражного суда по вновь открывшимся обстоятельствам, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, обжалование постановления суда общей юрисдикции или судебного акта арбитражного суда, предъявление исполнительного документа к взысканию, отзыв исполнительного документа, обжалование действий судебного пристава-исполнителя, получение присужденного имущества или денег, для чего предоставляю право подавать, подписывать и получать от моего имени все необходимые заявления,

жалобы, ходатайства и иные документы, уплачивать и получать деньги, совершать иные юридические действия, необходимые для выполнения данного поручения.

Доверенность выдана без права передоверия сроком на два года, или до истечения срока полномочий доверенного лица в качестве председателя Совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ г. _____.

Подпись доверителя _____ «__» _____ 20__ г.



Следует помнить: чтобы председатель СМКД имел все полномочия, необходимо иметь доверенности **от всех собственников**, оформленные в индивидуальном порядке. Решение собрания «о доверии» таким документом это **не является**. В небольших домах это возможно, в больших – вряд ли. В данном случае придется все вопросы решать коллегиально, Советом МКД. Это совсем неплохо, позволяет формировать команду и избегать «авторитарности».

О доверенности председателю Совета МКД

Важнейшие 3 функции, связанные с вопросами управления домом, председатель Совета МКД может выполнять только **на основании доверенностей**, выданными собственниками помещений в многоквартирном доме. И это вопрос принципиальный, четко обозначенный в ЖК РФ.

**П. 3
Ч. 8
ст. 161.1**

Заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, **договор управления** многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ (*при выборе способа управления – непосредственное управление*). По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

**П. 4
Ч. 8
ст. 161.1**

Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

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 текущему 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 по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, выполнению других услуг управления.

П. 4
Ч. 8
ст. 161.1

Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Пример
Приложение к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ 20___ г. №___

**Положение об отчетности
Управляющей организации перед собственниками в
многоквартирном доме по адресу: г. _____,
ул. _____, д. _____**

Настоящее положение устанавливает сроки, формы и содержание отчетности Управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____ и является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом от «___» _____ 20___ г. №___.

Сроки предоставления отчетности

Управляющая организация обязана ежегодно представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до 31 марта года, следующего за отчетным годом.

Форма представления отчетности

Отчет о выполнении Договора представляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится, то в письменной форме.

Отчет о выполнении Договора управления в любом случае должен быть изготовлен в письменной форме и храниться в помещении Управляющей организации. Отчет должен быть представлен Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования, для ознакомления в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

Приложением к отчету является реестр расходов за отчетный период. Ознакомление с реестром также осуществляется Собственниками или лицами, пользующимися его квартирой в многоквартирном доме в порядке, установленном для ознакомления с отчетом.

Содержание отчетности

Помимо отчета по установленной форме, Управляющая организация обязана предоставлять в установленные настоящим Положением сроки следующие сведения:

1) размер полученных в течение отчетного периода Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

2) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях № ___ и ___ к Договору управления многоквартирным домом;

3) список должников – собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

4) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в приложении к Договору.

Форма отчёта управляющей компании
перед собственниками в многоквартирном доме

Отчет № _____

о выполненных работах, оказанных услугах по Договору управления многоквартирным

домом от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____

г. _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме _____ (ф.и.о.)
и представитель Управляющей организации _____ (должность, ф.и.о.)
составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором управления от
« ____ » _____ 20 ____ г. № _____ за 20 ____ год выполнены работы по содержанию и ремонту об-
щего имущества многоквартирного дома по адресу: г. _____, ул. _____,
д. № _____.

Стоимость выполненных работ и оказанных услуг по договору составляет (укрупненная):

Виды работ, услуг	Начальное сальдо, рублей	Доход		Стоимость работ, руб.	Конечное сальдо
		Начисления, руб.	Поступления, руб.		
Содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования (в том числе аварийное обслуживание)					
Санитарное содержание Домовладений: – уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями					
Уборка мест общего пользования					
Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых					

Прочистка вентиляционных каналов, устранение завалов					
Обслуживание мусоропровода					
Вывоз, сбор мусора					
Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории (по видам работ)					

Итого: стоимость выполненных работ и оказанных услуг за отчетный период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. составляет _____ рублей _____ копеек.

Председатель
 Совета многоквартирного дома: _____ / _____ / _____
 Управляющая организация: _____ / _____ / _____
 М.П.

Форма отчёта Управляющей компании
об исполнении сметы доходов и расходов
на содержание многоквартирного дома

Отчет
об исполнении сметы доходов и расходов на содержание
многоквартирного дома (в тыс. рублей) за 20__ год

№ п/п	Наименование статей	План	Факт	Отклоне- ние (+/-)
Доходы				
1	Ежемесячная плата собственников помещений на управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с договорами, заключенными с Управляющей организацией			
2	Разовая целевая плата по решению общего собрания собственников помещений			
3	Целевые поступления из бюджетов всех уровней, бюджетов государственных внебюджетных фондов всего (3.1+3.2+3.3+3.4), в том числе:			
3.1	субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг из регионального/местного бюджета			
3.2	субсидии на разницу между размером платежей собственников помещений, установленным общим собранием собственников помещений, и размером платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда			

3.3	возмещение средств на предоставление гражданам мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (льгот) из бюджетов всех уровней			
3.4	субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в части помещений, находящихся в муниципальной (государственной) собственности			
3.5	субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирного дома			
4	Дополнительные доходы всего (4.1.+4.2.), в том числе:			
4.1	доходы от сдачи в аренду объектов/частей общего имущества, включая земельный участок			
4.2	доходы от предоставления в пользование отдельных частей общего имущества			
5	Ежемесячные платежи собственников, нанимателей и арендаторов помещений за коммунальные услуги, всего (5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6), в том числе:			
5.1	за отопление			
5.2	за холодное водоснабжение			
5.3	за горячее водоснабжение			

5.4	за водоотведение			
5.5	за электроснабжение			
5.6	за газоснабжение			
6	Прочие доходы всего (6.1+6.2+6.3), в том числе:			
6.1	спонсорская помощь			
6.2	средства, полученные по договорам кредита или займа			
6.3	инвестиционные средства			
	Итого доходов (1+2+3+4+5+6)			
Расходы				
1	Расходы, связанные с техническим обслуживанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме всего (1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7+1.8+1.9+1.10+1.11+1.12), в том числе:			
1.1	содержание и обслуживание лифтового хозяйства			
1.2	обслуживание домофонов			
1.3	обслуживание вентиляционных систем			
1.4	обслуживание устройств автоматизированной противопожарной защиты			
1.5	обслуживание системы охраны и видеонаблюдения			
1.6	аварийно-диспетчерская служба			
1.7	обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения			

1.8	обслуживание внутридомовых инженерных систем водоотведения			
1.9	обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения			
1.10	обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения			
1.11	обслуживание внутридомовых инженерных систем отопления			
1.12	обслуживание несущих ограждающих конструкций			
2	Расходы, связанные с санитарным содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом всего (2.1+2.2.+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7), в том числе:			
2.1	вывоз твердых бытовых отходов			
2.2	вывоз сметного мусора			
2.3	вывоз крупногабаритного мусора			
2.4	санитарно-эпидемиологическая обработка (дезинфекция, дезинсекция, дератизация)			
2.5	очистка мусоропроводов			
2.6	уборка мест общего пользования в доме			
2.7	уборка земельного участка, на котором расположен дом			

3	Благоустройство мест общего пользования в доме и на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, мероприятия по обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и удобства проживания в доме, всего (3.1+3.2+3.3+3.4+3.5), в том числе:			
3.1	освещение мест общего пользования в доме и на земельном участке			
3.2	устройство (обустройство) дорожек, проездов, парковок, ограждений			
3.3	озеленение и уход за зелеными насаждениями			
3.4	устройство (обустройство) детских, спортивных и хозяйственных площадок, мест отдыха			
3.5	противопожарные и охранные мероприятия			
4	Расходы, связанные с текущим ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
5	Расходы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
6	Расходы по договорам с организациями коммунального комплекса всего (6.1+6.2+6.3+6.4), в том числе:			
6.1	теплоснабжающей организацией			
6.2	организацией водопроводно-канализационного хозяйства			
6.3	электроснабжающей организацией			
6.4	газоснабжающей организацией			

7	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, всего (7.1+7.2+7.3+7.4+7.5+7.6+7.7), в том числе:			
7.1	услуги по управлению многоквартирным домом			
7.2	расходы, связанные с проведением общих собраний (аренда помещений, копирование материалов и др.)			
7.3	расходы, связанные с предоставлением собственникам отчетов			
7.4	расходы на обеспечение полноты сбора платежей собственников помещений, нанимателей и арендаторов			
7.5	расходы на страховые взносы по договору страхования общего имущества			
7.6	оплата услуг банка (за прием платежей населения)			
7.7	расходы по возврату кредита, ссуды			
	Итого расходов (1+2+3+4+5+6+7)			

Реестр расходов за 20___ г., связанных с выполнением работ, оказанием услуг по договору управления многоквартирным домом от «___» _____ 20___ г. № _____

№ п/п	Вид операции (оплата по договору подряда, за поставку ресурсов и т.п.)	Статья затрат в первоначальной смете	Дата	Сумма	Реквизиты подтверждающего документа (напр., выписка банка)	Основание (договор, счет и т.п. – реквизиты)
1						
2						
...						

Форма информации о поступлении обязательных взносов/платежей

Информация о поступлении обязательных взносов/платежей от собственников и нанимателей помещений за 20___ г.

№ помещения	Ф.И.О. собственника/наименование юридического лица	Общая площадь помещения (кв. м)	Размер ежемесячного обязательного взноса/платежа (тыс. руб.)	Сумма взносов в год (тыс. руб.)		Авансовые платежи (+) или задолженность (–) (тыс. руб.)	Принятые меры по ликвидации задолженности
				начислено	поступило		
ИТОГО:							

Содержание

Об издании.....	3
Что нужно знать о Совете многоквартирного дома?	4
Положение о Совете многоквартирного дома (<i>пример</i>)	12
Основные рекомендации по созданию Совета многоквартирного дома	17
Три главных первых шага Совета – «начало новой жизни»	23
Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в форме очного голосования	24
Протокол общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очного голосования	25
Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования	29
Лист голосования на общем собрании собственников помещений в форме заочного голосования.....	31
Протокол общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования	33
Соглашение о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом (<i>пример</i>)	37
О доверенности председателю Совета МКД	43
Положение об отчетности управляющей организации перед собственниками в многоквартирном доме, с приложениями (<i>пример</i>).....	48