Утвержден решением общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов, расположенных по адресу: город Москва, улица Смольная, дом 44, корпус 1, корпус 2

№ Б/Н от «01» марта 2019 г.

Председатель Совета дома

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Громов В.Е./

# УСТАВ

**Совета дома (комплекса апартаментов)**

**город Москва, улица Смольная, дом 44, корпус 1, корпус 2**

## 1. Общие положения

1.1. Совет дома, именуемый далее Совет, создан по решению общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов, расположенных по адресу: город Москва, улица Смольная, дом 44, корпус 1, корпус 2 (далее – комплекс апартаментов), в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.2. Совет избирается из числа собственников помещений в комплексе апартаментов.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, ЖК РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует с организацией, осуществляющей управление комплексом апартаментов (далее – управляющая организация), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, управой района, муниципалитетом муниципального образования, префектурой административного округа города Москвы, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, другими органами исполнительной власти города Москвы

1.5. 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 помещений в комплексе апартаментов.

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

2.3. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению комплексом апартаментов, содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартаментов и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений в комплексе апартаментов и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном комплексе апартаментов.

## 3. Полномочия Совета

Совет наделяется следующими полномочиями:

3.1. Обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов.

3.2. Вынесение на общее собрание собственников помещений в комплексе апартаментов в качестве вопросов для обсуждения предложений:

3.2.1. О порядке пользования общим имуществом в комплексе апартаментов, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

3.2.2. О порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартаментов;

3.2.3. О порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества собственников помещений в комплексе апартаментов и предоставления коммунальных услуг;

3.2.4. По вопросам компетенции Совета;

3.2.5. По вопросам избираемых комиссий из числа собственников помещений в комплексе апартаментов;

3.2.6. По другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

3.3. Представление собственникам помещений в комплексе апартаментов предложений по вопросам планирования управления комплексом апартаментов, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества.

3.4. Представление собственникам помещений своих заключений по условиям проектов договоров, предлагаемым для рассмотрения на общих собраниях (до рассмотрения проектов договоров на общих собраниях в комплексе апартаментов). В случае избрания в комплексе апартаментов комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией.

3.5. Осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению комплексом апартаментов, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества.

3.6. Проведение аудита силами и средствами Совета финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации.

3.7. Представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов отчета о проделанной работе.

3.8. Ведение информационной работы с собственниками помещений в комплексе апартаментов в порядке, предусмотренном общим собранием собственников помещений в комплексе апартаментов, по вопросам:

3.8.1. Проведения общих собраний собственников помещений, проводимых по инициативе Совета;

3.8.2. Проведения информационных собраний с собственниками помещений;

3.8.3. Взаимодействия с собственниками помещений и пользователями таких помещений в комплексе апартаментов;

3.8.4. Своевременного предоставления (обновления) управляющей организацией информации о деятельности по управлению комплексом апартаментов.

3.9. Проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

3.9.1. Оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;

3.9.2. Подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению комплексом апартаментов.

## 4. Председатель Совета

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников помещений в комплексе апартаментов.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в комплексе апартаментов.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. До принятия общим собранием собственников помещений в комплексе апартаментов решения о заключении договора управления комплексом апартаментов вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

4.2. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения.

4.3. Заключает договор управления комплексом апартаментов (или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ) на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов, на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в комплексе апартаментов.

4.4. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в комплексе апартаментов, договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартаментов, подписывает акты:

4.4.1. Приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в комплексе апартаментов;

4.4.2. О нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в комплексе апартаментов;

4.4.3. О не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.5. Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ с целью проведения внеплановой проверки деятельности управляющей организации, предусмотренной ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ.

4.6. Выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в комплексе апартаментов по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг на основании доверенности, выданной собственниками помещений в комплексе апартаментов.

4.7. Направляет информацию в управу района и префектуру административного округа города Москвы, иные органы исполнительной власти города Москвы об избрании Совета в комплексе апартаментов.

4.8. Обращается в управу района, префектуру административного округа, другие органы исполнительной власти города Москвы, а также – организацию, управляющую комплексом апартаментов и иные организации, по вопросам, относящимся к компетенции Совета.

## 5. Порядок формирования Совета

5.1. Члены Совета и его председатель избираются на общем собрании собственников помещений в комплексе апартаментов на срок 2 (два) года.

5.2. Количество членов Совета устанавливается общим собранием собственников помещений в комплексе апартаментов в количестве 6 (шести) собственников из которых 3 (трое) должны быть собственниками помещений в 1 (первом) корпусе и 3 (трое) собственниками помещений во 2 (втором) корпусе комплекса апартаментов.

5.3. Члены Совета выбираются простым большинством голосов, принявших участие в общем собрании собственников.

5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в комплексе апартаментов об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного общим собранием собственников.

5.5. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в комплексе апартаментов решения о переизбрании Совета полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

5.6. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

## 6. Комиссии собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению комплексом апартаментов, могут избираться комиссии собственников помещений в комплексе апартаментов, которые являются коллегиальными совещательными органами управления комплекса апартаментов.

6.2. Комиссии собственников помещений в комплексе апартаментов избираются решением общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов или по решению Совета.

6.3. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов, Совет принимает решения по вопросам своей компетенции, связанным с деятельностью по управлению комплексе апартаментов, с учётом мнения комиссий собственников, созданных для подготовки предложений по таким вопросам.

## 7. Порядок голосования Совета

7.1. Совет принимает решения в рамках своей компетенции простым большинством голосов от общего количества членов Совета.

7.2. В случае равного количества голосов «за» и «против», решающим является голос Председателя Совета.

## 8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью:

8.1.1. Листы регистрации вручения (направления заказным письмом) уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов;

8.1.2. Листы регистрации вручения бланков решений собственников помещений в комплексе апартаментов для голосования (в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования);

8.1.3. Заполненные собственниками бланки голосований (решений собственника) для очно-заочной или заочной формы принятия решения;

8.1.4. Схемы распределения долей собственников помещений в комплексе апартаментов в праве общей собственности на общее имущество в таком доме на дату проведения общего собрания;

8.1.5. Протоколы решений общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов о выборе Совета и его членов, способа управления комплексом апартаментов, комиссий собственников, по другим вопросам компетенции Совета;

8.1.6. Доверенности представителей собственников помещений в комплексе апартаментов на право голосования на общем собрании таких собственников;

8.1.7. Устав Совета;

8.1.8. Протоколы заседаний Совета;

8.1.9. Журнал регистрации протоколов заседаний Совета;

8.1.10. Доверенности, выданные председателю Совета собственниками помещений в комплексе апартаментов на заключение договора управления комплексе апартаментов (или договоров, указанных в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ);

8.1.11. Договоры управления комплексом апартаментов, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в комплексе апартаментов;

8.1.12. Договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, заключённые на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в комплексе апартаментов;

8.1.13. Акты, перечисленные в п. 4.4. настоящего Устава;

8.1.14. Доверенности (или их копии), выданные председателю Совета собственниками помещений в комплексе апартаментов на представительство в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

8.1.15. Книга учёта обращений собственников в Совет;

8.1.16. Переписка по вопросам деятельности Совета и управления комплексом апартаментов.

## 9. Внесение изменений и дополнений в Устав Совета дома

Внесение изменений и дополнений в Устав Совета осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в комплексе апартаментов.