

Утвержден
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 23 сентября 2010 г. N 731

**СТАНДАРТ
РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

(в ред. Постановления Правительства РФ от 10.06.2011 N 459)

1. Настоящий документ устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее соответственно - управляющие организации, информация), а также к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

2. Под управляющей организацией в настоящем документе понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - договор управления).

Под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

3. Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

4. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

5. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые

распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6. Информация размещается управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте в сети Интернет, выбранном ею из числа сайтов, указанных в абзацах втором - четвертом подпункта "а" пункта 5 настоящего Постановления. При этом информация должна быть доступна в течение 5 лет.

Раскрытие информации путем ее опубликования в сети Интернет и взаимодействие уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных органов местного самоуправления с управляющими организациями при раскрытии информации путем ее опубликования в сети Интернет осуществляются в соответствии с регламентом, утвержденным Министерством регионального развития Российской Федерации.

Управляющая организация обязана сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме (далее - потребитель), адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

На территориях, где отсутствует доступ к сети Интернет, информация раскрывается путем ее опубликования в официальных печатных изданиях в полном объеме, а также путем предоставления информации на основании письменных запросов.

7. Управляющая организация обязана размещать на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации и сообщать по запросу потребителей адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, а также наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

8. В рамках общей информации об управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.

9. В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

10. В рамках информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) непосредственно управляющей организацией, раскрытию подлежат следующие сведения:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

охрана подъезда;

охрана коллективных автостоянок;

учет собственников помещений в многоквартирном доме;

иные услуги по управлению многоквартирным домом.

11. В рамках информации о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрытию подлежат следующие сведения:

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

12. В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

13. Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

14. В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в пункте 16 настоящего документа;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

15. Информация, подлежащая раскрытию управляющей организацией путем размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации, должна быть доступна неограниченному кругу лиц в течение всего рабочего времени управляющей организации. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией.

Управляющие организации хранят копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации (включая все обновления), в течение 5 лет.

16. Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

а) на официальном сайте в сети Интернет, указанном в подпункте "а" пункта 5 настоящего документа, - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

б) в официальных печатных изданиях - в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений;

в) на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

17. Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить

адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

18. Информация на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

19. Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество и должность сотрудника управляющей организации или индивидуального предпринимателя, направляющего информацию потребителю.

20. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет.

21. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

22. Письменный запрос, поступивший в адрес управляющей организации, подлежит регистрации в день его поступления с присвоением ему регистрационного номера и проставлением штампа соответствующей управляющей организации.

23. В письменном запросе, подписанном потребителем, указываются управляющая организация, в адрес которой направляется запрос, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) потребителя, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагается суть заявления, а также указывается способ получения информации (посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю).

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

« ____ » _____ 20__ г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

По инициативе _____,

(ф. и. о. инициаторов проведения собрания)

(ф. и. о. инициаторов проведения собрания)

являющихся собственниками жилых/нежилых помещений № _____ в
 многоквартирном жилом доме № _____ по _____. _____
 «__» _____ 20__ года по адресу : _____
 проводится общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № _____
 по _____. _____.

На повестку дня общего собрания выносятся следующие вопросы:

1. Избрание Совета многоквартирного дома № ____ по _____. _____.
2. Утверждение Положения о Совете дома.
3. Избрание членов Совета дома.
4. Избрание Председателя Совета дома.
5. Выбор счетной комиссии.
6. Порядок уведомления о решениях принятых на общих собраниях.

Собрание собственников многоквартирного дома № - _____ по _____.
 _____ проводится в форме очного голосования (собрания). Решения
 собственников многоквартирного дома № _____ принимаются по адресу
 _____ до «__» _____ 20__ г.

Получить дополнительную информацию и ознакомиться с материалами (Положением о
 Совете дома и т.д.) возможно по адресу:

Ф.И.О. инициатора

подпись

Ф.И.О. инициатора

подпись

Ф.И.О. инициатора

подпись

ПРОТОКОЛ № _____
Общего собрания собственников
помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
_____, дом № _____

г. Санкт-Петербург «____» _____ 20____ г.

Общая площадь многоквартирного жилого дома - _____ кв.м.
Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме - _____ кв.м.
Общая площадь неприватизированных жилых помещений - _____ кв.м.
Общая площадь нежилых помещений – _____ кв.м.

Председатель собрания - _____

Секретарь собрания - _____

В голосовании приняли участие:

Собственники жилых помещений общей площадью - _____ кв.м.

Собственники нежилых помещений общей площадью - _____ кв.м.

Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. **Избрание Совета многоквартирного дома № _____ по _____ (далее по тексту – Совет дома).**
2. **Утверждение Положения о Совете дома.**
3. **Избрание членов Совета дома.**
4. **Избрание Председателя Совета дома.**
5. **Выбор счетной комиссии.**
6. **Порядок уведомления о решениях принятых на общих собраниях.**

7

Обсудив вопросы повестки дня, участники собрания приняли следующие решения (в % от числа лиц, принявших участие в голосовании):

1. По первому вопросу повестки дня: «Избрание Совета дома № _____ по _____», проголосовали следующим образом:

За – _____%; Против - _____%; Воздержались – _____%.

Принятое решение: Избрать Совет дома № _____ по _____

2. По второму вопросу повестки дня: «Утверждение Положения о Совете дома», проголосовали следующим образом:

За - _____%, Против - _____%, Воздержались - _____%.

Принятое решение: Утвердить Положение о Совете дома в предложенной редакции.

3. По третьему вопросу повестки дня: «Избрание членов Совета дома», проголосовали следующим образом:

За – _____%, Против – _____%, Воздержались - _____%.

Принятое решение: Избрать членов Совета дома в следующем составе (всего _____ человек):

1. _____ кв.№ _____ Тел.: _____

2. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
3. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
4. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
5. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
6. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
7. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____
8. _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись) кв.№ _____ Тел.: _____

4. По четвертому вопросу повестки дня: «Избрание Председателя Совета дома», проголосовали следующим образом:

За – ____%, Против – ____%; Воздержались – ____%;

Принятое решение: Избрать Председателем Совета дома

_____ (Ф.И.О.)

5. По пятому вопросу повестки дня «Выбор счетной комиссии», проголосовали следующим образом:

За – ____%, Против – ____%, Воздержались - ____%.

Принятое решение: Избрать счетную комиссию в составе:

_____ кв.№ _____ Тел.: _____
 _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

_____ кв.№ _____ Тел.: _____
 _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

_____ кв.№ _____ Тел.: _____
 _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

6. По шестому вопросу повестки дня «Порядок уведомления о решениях принятых на общих собраниях», проголосовали следующим образом:

За – ____%, Против – ____%, Воздержались - ____%.

Принятое решение: Утвердить порядок уведомления о решениях, принятых на общих собраниях и о проведении последующих общих собраний путем размещения информации внутри подъездов дома на информационных досках.

Председатель собрания _____/_____ /

Секретарь собрания _____/_____ /

Приложение: - Решения собственников по каждому вопросу повестки дня.

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО/НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

<i>Ф.И.О.</i>	<i>№ квартиры, помещения</i>	<i>Паспорт</i>	<i>Вид собственности</i>	<i>Документ, подтверждающий право собственности</i>

№	Вопрос повестки общего собрания	За	Против	Воздержался
1	Избрание Совета многоквартирного дома № ____ по _____			
2	Утверждение Положения о Совете дома			
3	Избрать членов Совета дома в следующем составе: (всего ____ человек)			
	1. 1. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	2. 2. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	3. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	4. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	5. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
4.	Избрать Председателем Совета дома: _____			
5.	Избрать счетную комиссию в составе:			
	6. 1. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	7. 2. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
	8. 3. _____ кв.№ ____ Тел.: _____			
6.	Утвердить порядок уведомления о решениях, принятых на общих собраниях и о проведении последующих общих			

	собраний путем размещения информации внутри подъездов дома на информационных досках.			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

« ____ » _____ 20__ г.

(Ф.И.О.)

(подпись)

«Утверждено»

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « ____ » _____ 20__ года № ____

ПОЛОЖЕНИЕ

о Совете многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,

20__ г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома принято в соответствии с Жилищным Кодексом РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 04.06.2011г. №123-ФЗ) и определяет структуру, компетенцию и порядок работы совета многоквартирного дома (далее- «Совет дома»).

1.2. Совет дома в своей работе руководствуется Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, федеральными законами РФ, законами Санкт-Петербурга, а также настоящим Положением.

1.3. Место нахождения Совета дома – _____ (индекс), г. Санкт-Петербург, _____ дом №_____.

2. СТРУКТУРА И КОМПЕТЕНЦИЯ СОВЕТА ДОМА

2.1. Совет дома избирается на общем собрании собственников помещений из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2.3 Компетенция Совета дома:

- 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 предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу РФ;
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 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 дома совместно с такой комиссией;
- 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;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДОМА

- 3.1 Председатель Совета дома избирается из числа членов Совета дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме сроком на 2 (два) года.
- 3.2 Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3 Председатель Совета дома:
1. 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 Жилищного Кодекса РФ;
 2. доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в подпункте 1 пункта 3.3 настоящего Положения.
 3. 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 Жилищного Кодекса РФ. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета 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;
 4. 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 доверенности, выданной 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 Жилищного Кодекса РФ;
 5. 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.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДОМА

- 4.1 Совет дома в пределах своей компетенции принимает решения на заседаниях членов Совета дома коллегиально путем открытого голосования. Решения Совета дома оформляются соответствующим протоколом.
- 4.2 Решения Совета дома принимаются большинством голосов на заседании при участии в нем не менее 50% членов Совета дома. При равенстве голосов председатель Совета дома имеет право решающего голоса.
- 4.3 Принятые на заседаниях Совета дома решения, доводятся до сведения всем собственникам помещений многоквартирного дома.
- 4.4 Заседания Совета дома проводятся по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца.
- 4.5 Член Совета дома может быть исключен из числа членов Совета дома, в случае отсутствия на заседаниях Совета дома более чем двух раз подряд в течение года.

5. СРОК ПОЛНОМОЧИЙ СОВЕТА ДОМА

5.1 Совет дома действует:

- до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- до избрания правления товарищества собственников жилья, в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья.

5.2 Совет дома подлежит переизбранию каждые два года на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3 Совет дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

15

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1 Настоящее положение вступает в силу после его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
- 6.2 Все изменения и дополнения к настоящему положению принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРОТОКОЛ

счетной комиссии по итогам голосования на общем собрании
 собственников помещений многоквартирного дома
 по адресу: Санкт-Петербург, _____,
 проведенного в форме собрания

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ года

В период с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, _____ (далее – Дом) состоялось общее собрание собственников помещений в форме собрания.

В голосовании приняло участие _____ собственников помещений Дома.

Общая площадь жилых и нежилых помещений Дома составляет _____ кв.м.

Собрание действительно, ввиду того, что в нем приняли участие собственники помещений, обладающие правом собственности на помещения, общей площадью _____ кв.м., что составляет _____ % от общей площади жилых и нежилых помещений в доме. Кворум имеется.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования по каждому вопросу повестки дня:

№ п.п	Формулировки решений по вопросам повестки дня собрания	За (кв.м. / %)	Против (кв.м. / %)	Воздержался (кв.м. / %)	Принятое решение - %
1.	Избрание Совета многоквартирного дома №_____ по _____ (далее по тексту – Совет дома)	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
2.	Утверждение Положения о Совете дома	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
3.	Избрать членов Совета дома в следующем составе: (всего _____ человек)				
	1. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	2. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	11. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	12. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	13. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
4.	Избрать Председателем Совета дома	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
5.	Избрать счетную комиссию в составе				
	1. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	2. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
	3. _____ кв.№ _____ Тел.: _____	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%
6.	Утвердить порядок уведомления о решениях, принятых на общих собраниях и о проведении последующих общих собраний путем размещения информации внутри подъездов дома на информационных досках.	___ / ___%	___ / ___%	___ / ___%	За – ___%

Члены счетной комиссии:

_____	_____
ФИО	подпись
_____	_____
ФИО	подпись
_____	_____
ФИО	подпись

РУБРИКА «ВОПРОС – ОТВЕТ»

1. Вопрос: В каком порядке заключается договор управления многоквартирным домом?

Ответ: В соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса РФ договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного управляющей организацией и собственником помещения. Договор управления многоквартирным домом может быть заключен председателем совета дома на основании нотариальной доверенности выданной собственниками помещений (ст.161.1 ЖК РФ).

2. Вопрос: Какие существенные условия должен содержать договор управления многоквартирным домом?

Ответ: Согласно ч.3 ст.162 Жилищного Кодекса РФ договор управления многоквартирным домом должен содержать следующие обязательные условия:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В случае, если в договоре не указаны вышеуказанные условия, данный договор нельзя считать заключенным. Необходимо также отметить, что условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

3. Вопрос: Можно ли отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией?

Ответ: Нет. В соответствии с ч.5 ст.161 Жилищного Кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией выбранной по результатам открытого конкурса. Согласно, ст.445 Гражданского Кодекса управляющая организация направляет каждому собственнику помещения проект договора управления многоквартирным домом. Собственник помещения обязан его подписать в течение 30 дней либо в тот же срок направить протокол разногласий к проекту договору. В случае,

получения протокола разногласий к проекту договора, управляющая организация вправе передать разногласия на рассмотрение суда в течение 30 дней с момента получения протокола разногласий от собственника помещения. В случае, если собственник помещения не подпишет в течение 30 дней договор или не направит протокол разногласий, управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

4. Вопрос: На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?

Ответ: В соответствии с ч.5 ст.162 Жилищного Кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается не менее чем на 1 год и не более чем на 3 года.

5. Вопрос: Каким образом можно расторгнуть с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом?

Ответ: Согласно, ст.450 Гражданского Кодекса РФ расторжение договора управления многоквартирным домом возможны:

- по соглашению сторон договора;

- в судебном порядке, в случае существенного нарушения договора управляющей организацией. В данном случае, собственник помещения обращается в суд с иском о расторжении договора;

19

6. Вопрос: Какие меры можно принять, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

Ответ:

- 1) обратиться с претензией в управляющую организацию;
- 2) обратиться с жалобой в прокуратуру;
- 3) обратиться в суд с иском о принуждении обязать управляющую организацию исполнить условия договора управления многоквартирным домом;
- 4) собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании вправе принять решение об одностороннем отказе от исполнения договоров управления многоквартирного дома.