**РЕКОМЕНДАЦИИ СОВЕТА ДОМА**

**собранию собственников помещений в доме № 15 по ул. Февральской революции**

**г. Екатеринбурга в форме ЗАОЧНОГО голосования.**

г. Екатеринбург «15» апреля 2015 г.

**Уважаемые собственники!**

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ Совет дома, выбираемый исключительно из собственников помещений многоквартирного дома, предоставляет предложения и дает заключения по вопросам планирования и управления жилым домом, а также дает рекомендации общему собранию собственников по принятию тех или иных решений.

К общему собранию собственников в форме **ЗАОЧНОГО** голосования, проводимого **с 15 апреля 2015 года по 15 июня 2015 года**  Советом дома выработаны следующие рекомендации по голосованию:

**Повестка дня общего собрания собственников помещений**

**в доме № 15 по ул. Февральской революции г. Екатеринбурга:**

1. Утверждение состава счетной комиссии для подсчета результатов общего собрания собственников помещений в доме № 15 по ул. Февральской революции г. Екатеринбурга.

Кандидатуры: Сюткин Дмитрий Юрьевич (кв. 208), Брызгалина Татьяна Александровна (кв. 3),

Коковин Владислав Анатольевич (управляющий жилым фондом ООО «УЖК «Территория»).

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

1. Утверждение отчета Совета многоквартирного дома о деятельности за 2013-2014 годы.

***Комментарий Совета дома*** *Отчет о проделанной работе Совета дома за 2013-2014 годы приложен настоящим рекомендациям.*

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

1. Утверждение численного состава Совета многоквартирного дома – в количестве пяти человек.

***Комментарий Совета дома****: В соответствии с п.4 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ «..Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.».*

*Совет рекомендует собственникам поддержать данное предложение поскольку полученная в 2013-2014 годах практика показывает достаточную функциональность работы Совета дома в данном численном составе, при том, что увеличивается мобильность в организации проведения заседаний Совета дома .*

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

1. Избрание членов Совета многоквартирного дома.

Кандидатуры: Баранов Вадим Николаевич (кв. 23), Брызгалина Татьяна Александровна (кв. 3), Злотников Игорь Викторович (кв. 177), Литвин Александр Леонидович (кв. 83), Сюткин Дмитрий Юрьевич (кв. 208).

***Комментарий Совета дома****: По каждому кандидату в Совет дома необходимо выразить свое волеизъявление отдельно, поставив отметку в соответствующей графе напротив каждого кандидата .*

*Кроме того в свободные поля можно вписать данные любых других кандидатов в Совет дома (требование к кандидату - являться собственником помещения в доме) и проголосовать за них.*

***Рекомендация Совета дома: ПОИМЕННОЕ ГОЛОСОВАНИЕ***

1. Избрание председателя Совета многоквартирного дома.

Кандидатура: Сюткин Дмитрий Юрьевич (кв. 208).

***Рекомендация Совета дома: ИЗБРАТЬ***

1. Утверждение срока полномочий Совета многоквартирного дома:

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 4 года.

***Комментарий Совета дома****: В соответствии с п.10 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, определение срока полномочий Совета дома находится в компетенции общего собрания собственников.*

*Опыт работы Совета в 2013-2014гг показал, что «не специалисту» требуется определенное время для изучения вопросов, входящих в сферу деятельности Совета дома (начиная с общестроительных знаний, заканчивая изучением юридических и экономических вопросов) .*

*Рекомендуемый срок позволит увеличить горизонт планирования деятельности Совета и также более эффективно реализовывать долгосрочные программы и осуществлять более квалифицированный контроль за исполнением договора управления домом.*

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

1. Утверждение организации и оборудования части 3-го технического этажа многоквартирного дома (проект переоборудования помещения и калькуляция прилагаются) площадью 342,7 кв.м. в помещение общественно-досугового назначения **для собственников многоквартирного дома** (место для проведения собраний/встреч, спортивная зона, зона детских развлечений, размещение технических служб управляющей организации, обслуживающих здание и собственников помещений).

Финансирование работ осуществляется из средств сэкономленных управляющей организацией при оптимизации исполнения договора управления домом в рамках утвержденного финансового плана, а также **из собственных средств управляющей организации**.

Произведенные неотделимые **улучшения становятся общедолевой собственностью**.

***Комментарий Совета дома****: Собственниками помещений неоднократно, на собраниях и при анкетировании поднимался вопрос о несоответствии заявленных Застройщиком при продаже квартир сервисах, якобы представленных в доме, с их отсутствием по факту.*

*Так, например, Застройщиком заявлялось о наличии в доме физкультурно-оздоровительного центра (зафиксировано в проектно-строительной документации) и автомойки. В действительности оба сервиса не реализованы.*

*В рамках работы с Застройщиком, Советом дома данные вопросы были подняты письмом №16 от 12.05.2014 перед Ананьевым В.М. (скан письма выложен на сайте* [*www.fr15.ru*](http://www.fr15.ru)*).*

*В результате чего управляющей организацией был предложен к рассмотрению вариант использования части помещений 3-го технического этажа здания под организацию дополнительных сервисов для собственников, с проведением работ за счет управляющей организации и сэкономленных при эксплуатации здания средств и передачей произведенных неотделимых улучшений собственникам в общедолевую собственность.*

*Учитывая то, что анкетирование показало наличие заинтересованности части собственников в дополнительных сервисах, а также тот факт, что подобная инфраструктура повышает стоимость помещений в доме, при этом не требует от собственников дополнительных затрат, Советом дома принято решение вынести на рассмотрение общего собрания предложение по устройству общественно-досугового центра* ***для собственников*** *на площадях 3-го технического этажа здания, с обязательным соблюдением, при реализации проекта, всех необходимых требований к безопасности здания и коммуникаций, при этом любое коммерческое использование данных площадей исключить.*

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

1. Принятие решения о предоставлении в пользование на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме физическим и юридическим лицам **(исключительно** из числасобственников помещений в доме № 15 по ул. Февральской революции) на следующих условиях:

В пользование предоставляется следующее имущество: места общего пользования подъезда многоквартирного дома. Бремя согласования возможности и вариантов использования арендуемых (занимаемых) помещений мест общего пользования полностью лежит на арендаторе (занимающем МОП собственнике).

Стоимость услуг по предоставлению общего имущества - в размере 2-кратной ставки платы за содержание и текущий ремонт помещения, действующей для собственников помещений в доме № 15 по ул. Февральской революции в текущем периоде за кв.м. площади используемого общего имущества.

Ответственное лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – ООО «УЖК «Территория». Проект заключаемого договора подлежит обязательному рассмотрению Советом дома, **с обязательным получением** управляющей организацией согласия Совета дома на заключение указанного договора. Полученное согласие визируется на договоре Председателем Совета дома.

Сроки оказания услуг – 11 месяцев с правом ежегодной пролонгации.

Размер агентского вознаграждения ООО «УЖК «Территория» за ведение работы по заключению и исполнению договоров о предоставлении общего имущества в пользование, контролю за использование общего имущества, подписание актов выполненных работ, выставлению счетов на оплату, а также ведение претензионной работы – 15% от стоимости услуг за месяц.

Собранные от предоставления на возмездной основе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме средства (за вычетом комиссии УК) **подлежат перечислению на специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта дома** не позднее 30 дней, со дня поступления на расчетный счет управляющей организации.

Детальный **отчет** по всем операциям и договорам, заключенным при реализации настоящего пункта, предоставляется управляющей организацией на утверждение **общему собранию собственников** ежегодно, в составе отчета по выполнению договора управления.

***Комментарий Совета дома****: Данный вопрос включен в повестку общего собрания по просьбе управляющей компании ,после обращения собственников, владельцев смежных квартир.*

*Совет считает возможным вынести данный вопрос на общее собрание, поскольку принятие данного решения позволит при наличии технической возможности, согласия соседей и контролирующих органов (пожарная инспекция, жилищная инспекция, технические службы управляющей организации) передавать часть мест общего пользования во временное пользование собственников (только собственников!) с компенсацией последними использования общедолевой собственности.*

*Пример разрешения ситуации с арендой МОП-ов в случае принятия общим собранием данного решения:*

*Владелец смежных квартир, желая на временной основе использовать часть коридора, являющегося местами общего пользования, будет должен: заказать проект перепланировки, получить письменное согласие соседей на перепланировку, согласовать проект с контролирующими и надзорными органами (госпожнадзор, технические службы контроля и службы эксплуатации управляющей организации), после чего обратиться в управляющую организацию для заключения договоры аренды МОП-ов. Проект договора будет рассмотрен Советом дома, на предмет наличия конфликтов интересов, после чего отклонен или завизирован председателем Совета дома. Завизированный договор подписывается собственником и УК, после чего арендные платежи от собственника поступают на специальный счет фонда капитального ремонта дома.*

*Ситуация с обратной стороны, Ваш сосед по этажу хочет взять в аренду часть мест общего пользования на этаже. Вы по тем или иным причинам «против». В данном случае проект договора не будет завизирован председателем Советом дома, до того момента пока сохраняются Ваши возражения против реализации перепланировки.*

***Рекомендация Совета дома: ПРИНЯТЬ***

1. Утверждение отчета ООО «УЖК «Территория» о выполнении договора управления за 2014 год.

***Рекомендация Совета дома: НЕ УТВЕРЖДАТЬ***

1. Принятие решения о наделении полномочиями «ООО «УЖК «Территория» осуществлять демонтаж перегородок, оборудования, рекламных и других конструкций, установленных на фасаде многоквартирного дома, в местах общего пользования без согласования (без согласования с ООО «УЖК «Территория» и собственниками помещений в многоквартирном доме, с органами государственной и муниципальной власти, пожарного надзора).

***Комментарий Совета дома:*** *Данные полномочия позволят управляющей организации оперативнее бороться с незаконным захватом мест общего пользования и их незаконным использованием.*

***Рекомендация Совета дома: ПРИНЯТЬ***

1. Принятие решения о наделении ООО «УЖК «Территория» полномочиями на обращение в суд от имени собственников помещений в жилом доме № 15 по ул. Февральской революции с исковыми заявлениями по вопросам, относящихся к категории – защита интересов собственников от третьих лиц по вопросам, касающихся общего имущества собственников (в т.ч. наделение полномочием обращение в суд по вопросу демонтажа перегородок, оборудования, рекламных конструкций, установленных на фасаде многоквартирного дома, в местах общего пользования без согласования).

***Комментарий Совета дома:*** *Данные полномочия позволят управляющей организации оперативнее разрешать ситуации с незаконным захватом мест общего пользования и их незаконным использованием.*

***Рекомендация Совета дома: ПРИНЯТЬ***

1. Утверждение правил парковки автомобилей со стороны ул. Февральской революции на открытой парковочной площадке офисных помещений:

- При осуществлении парковки имеют приоритет:

а) в рабочие дни,  с 18:00 до 8:45 , в выходные  и праздничные дни круглосуточно  - владельцы (арендаторы) жилой части (квартир) многоквартирного дома;

б) в рабочие дни, с 9:00 до 17:45, владельцы (арендаторы) нежилых (офисных) помещений  многоквартирного дома и их клиенты (по списку);

- Длительность непрерывной парковки транспортного средства на одном месте на территории открытых парковок многоквартирного дома ограничена 48 часами. Непрерывная парковка продолжительностью более 24 часов считается длительной.   Минимальный перерыв между длительными парковками транспортного средства принадлежащего одному собственнику на одном месте составляет 24 часа.

***Комментарий Совета дома:*** *Предлагаемые правила, уточняют действующие в настоящее время «Правила проживания и осуществления деятельности на территории ЖК «Февральская революция», предусматривающие приоритетное пользования закрытой парковкой со стороны ул.Февральской революции:*

*в дневное время рабочих дней – собственниками нежилых (офисных) помещений,*

*-в остальное время – собственниками квартир.*

***Рекомендация Совета дома: УТВЕРДИТЬ***

Электронные версии документов размещены на сайте [www.fr15.ru](http://www.fr15.ru) в разделе «Для собственников».

Совет дома жилого комплекса «Февральская революция».