

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке подготовки и проведения общего собрания собственников помещений
в МКД по адресу: ул.Кировоградская, д.2

I. Общие положения об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений (далее общее собрание) в многоквартирном доме (далее - МКД) является высшим органом управления МКД.
2. К компетенции общего собрания относятся:
 - а) принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;
 - б) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;
 - в) принятие решений о получении товариществом собственников жилья (далее ТСЖ), кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;
 - г) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
 - д) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД (далее – собственников);
 - е) выбор способа управления многоквартирным домом;
 - ж) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
 - з) принятие решения о расходах, необходимых для содержания, обеспечения сохранности и ремонта общего имущества;
 - и) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания
2. Очередное общее собрание собственников проводится ежегодно в период с февраля по апрель текущего года.
Дата, форма проведения и повестка дня устанавливаются инициаторами собрания.
3. Участие в собрании (лично или через представителя) является обязанностью каждого собственника помещения в МКД.
4. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников.

II. Формы проведения общего собрания

1. Общее собрание может быть проведено:

- а) в очной форме (собрание), то есть при совместном присутствии собственников в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, включенных в повестку дня;
- б) в форме заочного голосования - путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам;
- в) в смешанной (очно-заочной) форме.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема

III. Инициатор (организатор) общего собрания

1. Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками.

2. Инициаторами проведения общего собрания могут быть:

- а) Правление ТСЖ;
- б) собственники помещений, обладающие суммарно более, чем 10% голосов;

IV. Подготовка к проведению общего собрания

1. Инициатор (инициативная группа) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

2. После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор (инициативная группа) направляет сообщения собственникам о проведении общего собрания.

3. Информация о проведении общего собрания доводится до сведения собственников не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания путем размещения объявления на подъездных досках объявлений и вручения каждому собственнику под личную подпись письменного извещения о собрании с указанием даты, времени и места проведения, а также повестки дня и порядка ознакомления с материалами собрания. Отсутствующие собственники извещаются о необходимости получить извещение по контактному телефону.

4. В случае, если инициатором собрания является инициативная группа в сообщении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лицах, по инициативе которых созывается данное общее собрание. Члены инициативной группы указывают свои фамилии, имена, отчества, номера жилых (нежилых) помещений, собственниками которых они являются.
- 2) форма проведения данного общего собрания (очная форма (собрание) или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного общего собрания или в случае проведения такого собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.
- 4) повестка дня данного общего собрания;

- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном общем собрании, и место, где с ними можно ознакомиться.
Примечание. Все вопросы по материалам собрания, проектам решения и пр. решаются исключительно в процессе подготовки к собранию. На собрании оглашаются поступившие вопросы, имеющие общественный характер и принятые (предлагаемые к принятию Правлением ТСЖ) по ним решения
- 6) Сообщение о проведении общего собрания может включать другую информацию, связанную с проведением общего собрания.

6. Инициатор собрания вправе осуществлять и иные действия, связанные с проведением общего собрания (выявление собственников; предварительный опрос мнений собственников по вопросам, включенным в повестку дня собрания, определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другое).

V. Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

Правомочность общего собрания

1. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в МКД должно быть проведено повторное общее собрание.
2. Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается актом регистрационной комиссии, составленном на основании листов регистрации участников общего собрания с указанием в них: фамилии, имени, отчества, адреса, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника.
3. Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

Решения общего собрания

4. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются:
 - а) двумя третями голосов от общего числа голосов собственников в МКД по вопросам, перечисленным в пп. «а» - «д» п.2 настоящего Положения.
 - б) большинством голосов от общего числа голосов собственников, представленных на собрании.
5. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения общего собрания, принятые в порядке, установленном ЖК РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Голосование на общем собрании

7. Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня данного общего собрания, обладают собственники помещений в данном МКД или их представители.

8. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Для облегчения процедуры подсчета голосов, собственники 1,2,3,4-х комнатных квартир условно наделяются 4-мя, 6-ю, 8-ю,10-ю голосами, соответственно.

9. Подсчет голосов ведется методом «от противного». Т.е., в случаях, когда результат очевиден, считаются голоса «против» и «воздержался», после чего их сумма вычитается из общего числа голосов собственников, представленных на собрании, для получения количества голосов «За». Когда результат голосования не очевиден, проводится подсчет голосовавших «За», «Против» и «Воздержался» по отдельности.

10. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности. Доверенность должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть подписана доверителем – собственником помещения (части помещения) в МКД..

11. Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения.

12. Голосование может быть проведено различными способами: путем поднятия табличек с указанием количества голосов, путем заполнения и сдачи в счетную комиссию письменных решений собственников (представителей собственников) помещений, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме и/или количество голосов, которым обладает данный собственник (представитель собственника) и другие способы.

13. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14. Регламент собрания и способы, которыми осуществляется голосование по вопросам повестки, утверждается общим собранием.

Подведение итогов голосования на общем собрании

15. Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании.

17. Результаты голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного общего собрания в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

18. Протокол общего собрания ведется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания.

Оформление решений общего собрания

18. Решения общего собрания оформляются протоколом не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений.

19. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором путем размещения их у

дежурных по подъездам и на сайте ТСЖ не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

20. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в правлении ТСЖ.

21. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место проведения общего собрания, повестка дня, кворум, суть существенных выступлений и предложений участников собрания, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня с указанием результатов голосования.

VII. Проведение общего собрания в форме заочного голосования

1. В случае, если инициаторами принято решение о проведении его в заочной форме, то проводится процедура заочного голосования.

Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования

2. Инициатор направляет сообщения о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

3. В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования указывается:

- а) сведения о инициаторе, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- в) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня данного собрания;
- д) проекты решений по каждому вопросу повестки дня;
- е) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Правомочность общего собрания, проводимого в форме заочного голосования

4. Общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

5. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

6. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется посредством передачи в установленное место оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

7. Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

8. Собственникам помещений в МКД наряду с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня направляются бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает представитель собственника, к решению должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

9. В решении собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- а) сведения о лице, участвующем в голосовании;