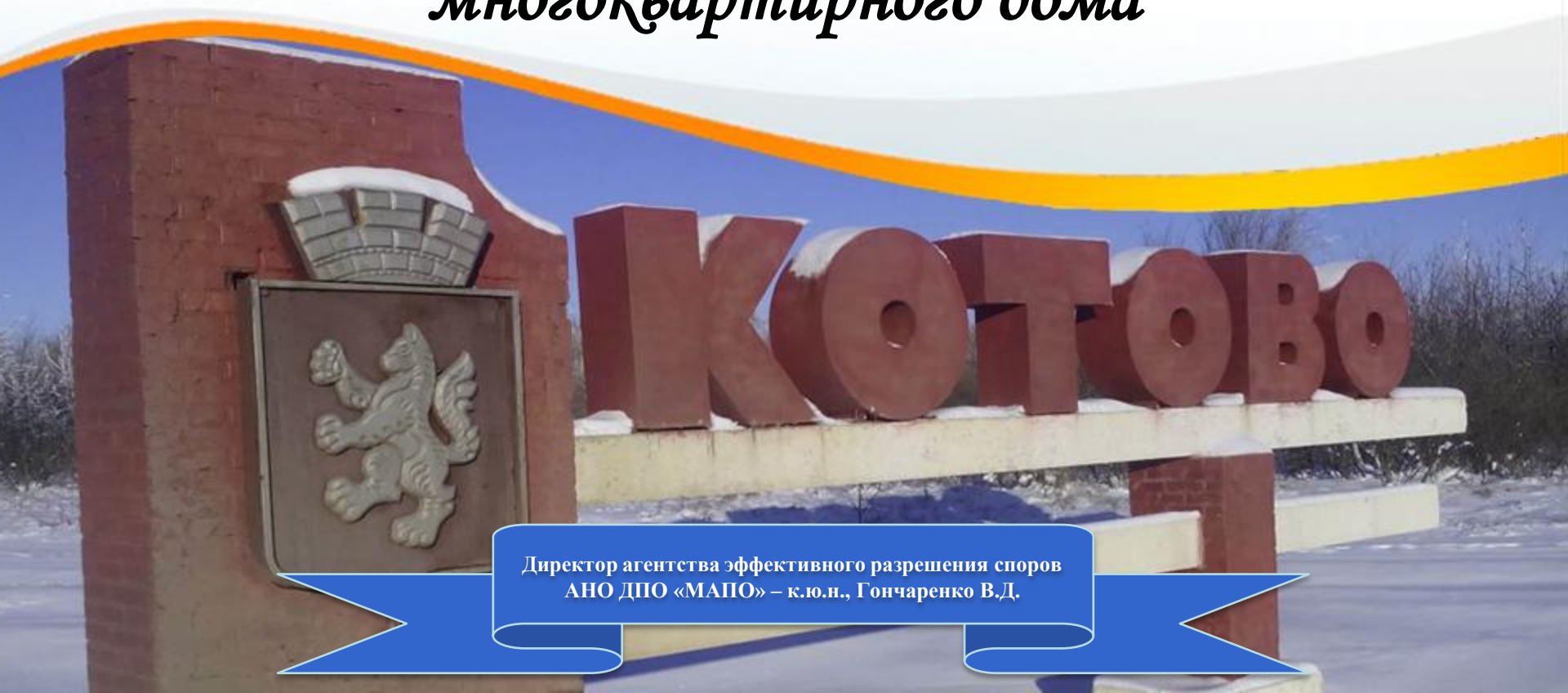


*Программа подготовки
общественных жилищных инспекторов*

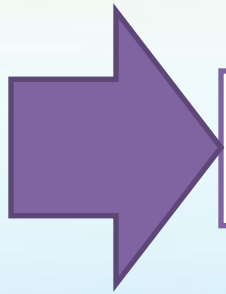
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома, председатель совета многоквартирного дома



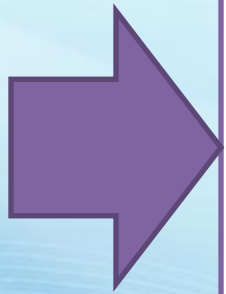
Директор агентства эффективного разрешения споров
АНО ДПО «МАПО» – к.ю.н., Гончаренко В.Д.

Общее собрание собственников

Проводиться в соответствии ст.44 ч.1 ЖК РФ



является органом управления многоквартирным домом



проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование

Функции управления

Технический контроль и планирование:

- ✓ организация работ по технической эксплуатации;
- ✓ ведение технической документации на МКД и инженерные сооружения;
- ✓ подготовка предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД, его инженерного оборудования.



Договорно-правовая деятельность:

- ✓ организация предоставления коммунальных услуг, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями с последующим контролем их качества;
- ✓ обеспечение учета копий договоров найма, аренды общего имущества дома, договоров управления, копий правоустанавливающих документов;
- ✓ поиск и использование законных возможностей коммерческого использования общего имущества многоквартирного дома.

Функции управления

Финансово-экономическая деятельность:

- ✓ организация системы учета и сбора платежей;
- ✓ обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг;
- ✓ подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета

Работа с собственниками, проживающими в доме:

- ✓ информирование граждан; прием населения, рассмотрение предложений, жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;
- ✓ подготовка и участие в проведении общих собраний в МКД;
- ✓ отчетность перед собранием собственников помещений в МКД об исполнении обязательств по договору управления;
- ✓ организация работы по раскрытию информации о деятельности УО

Управление



Субъекты
управления:



- ❑ собственники помещений
- ❑ управляющая организация



Объекты
управления:



- ❖ жилые помещения
- ❖ общее имущество МКД

Состав общего имущества

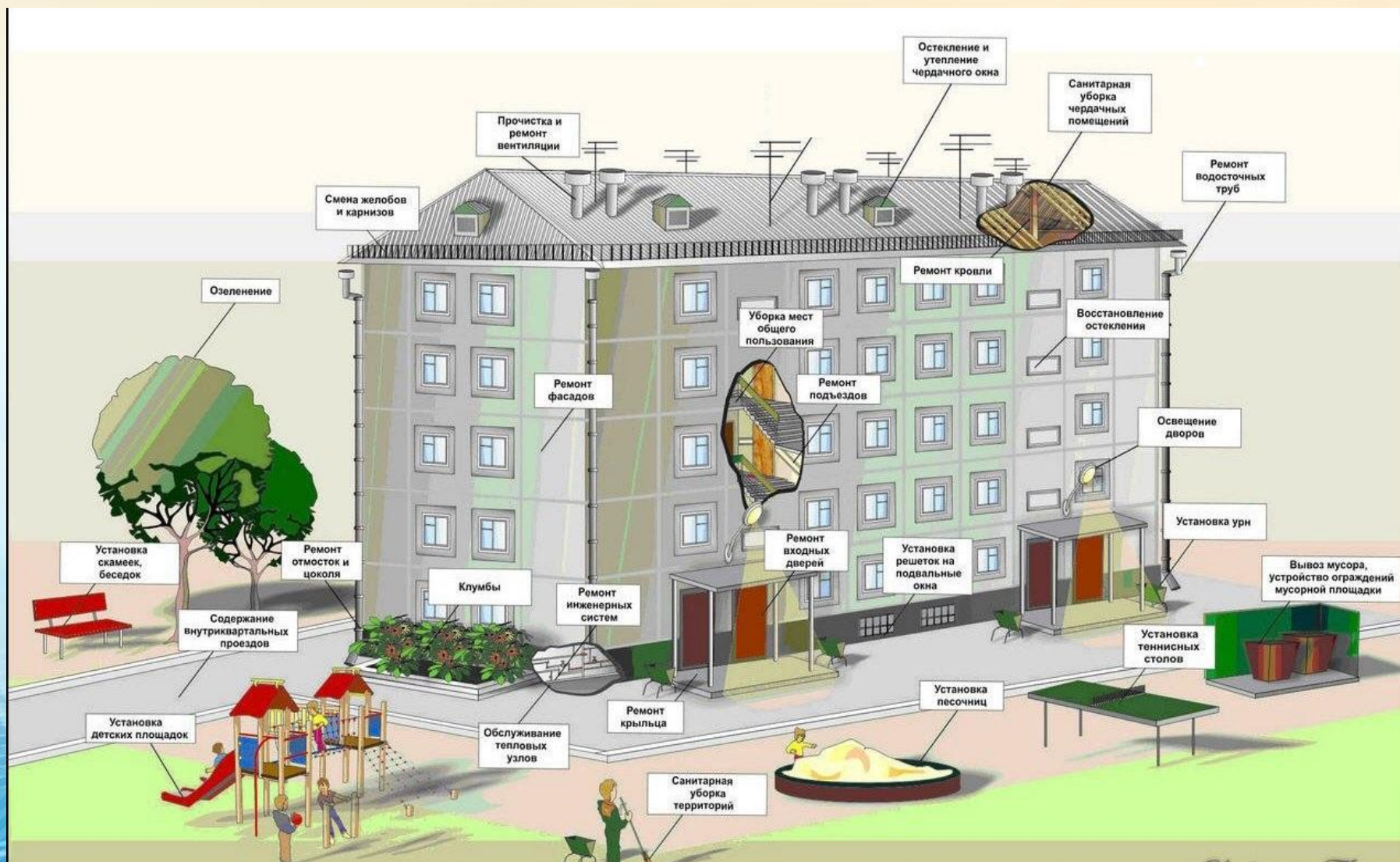
Состав общего имущества многоквартирного дома

межквартирные
лестничные
площадки,
лестницы, лифты,
лифтовые и иные
шахты, коридоры,
технические этажи,
чердаки, подвалы, в
которых имеются
инженерные
коммуникации

крыши,
ограждающие
несущие и
ненесущие
конструкции
данного дома,
механическое,
электрическое,
санитарно-
техническое и иное
оборудование

земельный участок,
на котором
расположен МКД, с
элементами
озеленения и
благоустройства,
иные объекты
предназначенные
для обслуживания,
эксплуатации и
благоустройства
данного дома

Схема общего имущества



Права, обязанности, ответственность



Права, обязанности, ответственность собственников помещений в МКД:

Собственники имеют право:

- осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- принимать решение о внесении изменений в договор управления МКД;
- принимать решение о расторжении договора управления МКД в случае, если управляющая организация не выполняет условия договора управления МКД.

Права, обязанности, ответственность

- общим собранием собственников помещений в МКД утверждает перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
- знакомиться с документами, касающимися выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе актами технического состояния МКД и др.
- участвовать через уполномоченного собственников жилья в приеме выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту МКД;
- знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации и о выполнении договора управления МКД, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества.

**Права
собственников МКД**



**Обязанности
собственников МКД**

Обязанности собственников МКД

- ❖ Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги в порядке установленном общим решением собрания собственников.
- ❖ Определить уполномоченного представителя «Собственников» для решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.
- ❖ Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.
- ❖ Своевременно сообщать Управляющей организации о замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.
- ❖ В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
- ❖ Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД.
- ❖ На основе планируемых платежей составлять план работ на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.

Общее собрание собственников помещений главный орган управления МКД

Вопросы
решаемые ООС:

- ❖ о выборе управляющей организации
- ❖ об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (ст. 158 ЖК РФ);
- ❖ о выборе способа управления МКД (ст. 161 ЖК РФ);
- ❖ об избрании совета МКД и установлении количества его членов (ст. 161.1 ЖК РФ);
- ❖ об отказе от исполнения договора управления МКД, о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД (ст. 162 ЖК РФ);
- ❖ об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, и перечня финансируемых за счет этого превышения работ и (или) услуг по капитальному ремонту МКД (ст. 166 ЖК РФ);
- ❖ о способе формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, 173–177 ЖК РФ и др.);
- ❖ об уменьшении размера общего имущества МКД, передаче его в пользование, установлении обременения земельного участка (ст. 36 ЖК РФ).



Порядок проведения общих собраний в многоквартирном доме.

Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

Годовое общее собрание собственников проводится в течение II квартала года, следующего за отчетным годом (ст.45 ч.1 ЖК РФ)



Собрание может инициировать:

Собственник, при этом он сам определяет повестку дня и сроки (п.2. ст. 45 ЖК РФ)

УО, самостоятельно определяет повестку дня и сроки (п. 7 ст. 45 ЖК РФ)
Решения принимаются голосованием.
Решение считается принятым, если приняли участие более 50 %

Собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, возлагая обязанность по организации на УО (п. 7 ст. 45 ЖК РФ)

По итогам общего собрания собственников **оформляется протокол** в установленной форме, который вместе с решением собрания **направляется в ГЖИ** (Государственную жилищную инспекцию), где протокол **храниться в течение 3 лет**.

Если в течение 3-х месяцев поступит в ГЖИ два и более протоколов с решениями по аналогичным вопросам, то будет проведена внеплановая проверка.

Нарушением является

если:

принимают решения по вопросам, не включенным в повестку дня или изменяют повестку дня общего собрания

количество голосов не определяется пропорционально доле общей собственности к общему имуществу в данном доме.

Протоколы являются официальными документами, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия

Формы проведения общего собрания

Общее собрание собственников помещений в МКД
проводится путем: (ст. 44.1 ЖК РФ)

очного голосования
(совместного
присутствия
собственников
помещений в данном
доме для обсуждения
вопросов повестки дня
и
принятия решений по
вопросам,
поставленным на
голосование)

заочного голосования
(опросным путем или
с использованием
системы в
соответствии
со ст. 47.1 ЖК)

очно-заочного
голосования

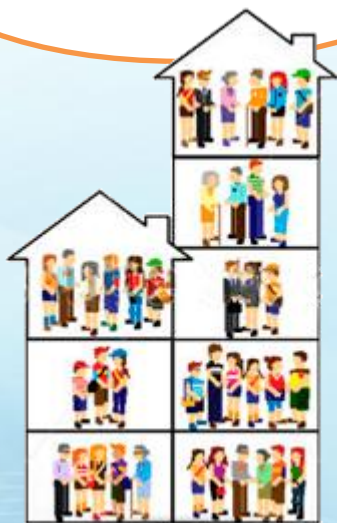
Формы проведения общего собрания собственников

Очное

Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений. Если такое собрание не имеет кворума (более 50%).

Заочное

У собственников нет возможности совместного обсуждения вопросов, поставленных на голосование. Оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, передаются в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД



Очно-заочное

Предусматривает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, а также возможность передачи в установленный срок письменно оформленных решений собственников лично, посредством почтовой, телеграфной связи или иной связи, которая была определена на общем собрании, в том числе электронном виде, регистрируя результаты.

Требования к бланку протокола

Требования к бланку протокола

дата, время и место проведения
собрания

сведения о лицах,
принявших участие в собрании

результаты голосования по вопросу
повестки дня

сведения о лицах,
проводивших подсчет голосов

Пример протокола

Образец!

ПРОТОКОЛ № _____

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

г. _____ « _____ » 20 ____ г.

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых - _____, нежилых - _____. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе _____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений.

На собрании присутствовали собственники помещений в количестве _____ человек, являющиеся в собственности _____ кв. метров, что составляет _____ % от общей площади жилых и нежилых помещений и обладающих _____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Каждому для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется:

Интересы _____ (указывается орган местной самоуправления), как собственников помещений, находящихся в муниципальной собственности в многоквартирном доме, представляет _____ (указывается наименование юридического лица), в соответствии с _____ (указывается реквизиты нормативного правового акта органа местной самоуправления).

На собрании присутствует представитель _____ (указывается наименование юридического лица) _____ (указывается ФИО представителя) по доверенности № _____ от _____ г.

На собрании присутствует представитель _____ (указывается наименование обслуживающей организации) _____ (указывается ФИО представителя) по доверенности № _____ от _____ г.

Инициатором проведения общего собрания является _____ (указывается ФИО инициатора), зарегистрированный собственником кв. № _____.

Повестка собрания:

- О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.
- О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора или на специальный счет.
- В случае определения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет дополнительно проводится голосование по вопросам, указанным в части 4 статьи 170 ЖК РФ.
- Утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести в _____ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования:

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

Решение по регламенту проведения собрания: собрание провести в _____ часов, на выступление _____ минут.

Решение по регламенту проведения собрания принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 1 вопросу повестки собрания:

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагает 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» _____.

Решили:

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

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

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

По 2 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагает варианты способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предлагает проголосовать по ним.

- 1) Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Голосовали:

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

- 2) Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Голосовали:

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

В случае определения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет дополнительно проводится голосование по следующим вопросам (часть 4 статьи 170 ЖК РФ):

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Республиканской программой капитального ремонта;
- 2) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Республиканской программой капитального ремонта;
- 3) модель специального счета;
- 4) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту МКД прилагается к данному протоколу.

Решили:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 3 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагает проголосовать за утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № _____ по улице _____, в размере _____ рублей _____ копеек с 1 кв. м общей площади помещений в месяц (размер взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством РБ).

Голосовали:

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

Решили:

Утвердить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № _____ по улице _____, в размере _____ рублей _____ копеек с 1 кв. м общей площади помещений в месяц (размер взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством РБ).

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 4 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предлагает доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Голосовали:

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

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

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

Подписи:

Инициатор собрания: _____

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Члены счетной комиссии: _____

Представитель (наименование органа местной самоуправления) _____

Представитель (наименование обслуживающей организации) _____

Регистр собственников, принявших участие в голосовании (приложение 1), лист голосования по вопросам повестки собрания (приложение 2) прилагается к данному протоколу.

Проведение общего собрания

1 этап. Подготовка данных о собственниках помещений в МКД



2 этап. Подготовка сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, где должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения собрания;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, адрес и место, где с ними можно ознакомиться.



3 этап. Передача подготовленных уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД. Не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Проведение общего собрания собственников, при письменном обращении не менее 10% собственников (очная форма)

1 этап. Составление обращения в УО для организации проведения общего собрания. В обращении о проведении общего собрания в МКД включаются вопросы, которые планируется рассмотреть на общем собрании.



2 этап. Сбор подписей для направления в УО или правление ТСЖ, ЖК, ЖСК обращения об организации проведения общего собрания (не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД)



3 этап. Подготовка уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД

Проведение общего собрания собственников (очно-заочная форма)

ЭТАП 1

Инициатор готовит повестку собрания в соответствии с ЖК РФ

В повестку необходимо вносить вопросы об уведомлении собственников для будущих ОСС

ЭТАП 2

Каждому собственнику направляется уведомление о проведении ОСС

Порядок уведомления на первом собрании – заказное письмо

Собственники получают бюллетени, расписываясь в журнале

ЭТАП 3

Если очное голосование не имело кворума – переходим к заочному голосованию, сроки проведения которого определены в уведомлении (этап 2)

Раздаем бюллетени голосования всем собственникам, которые не посетили этап 2

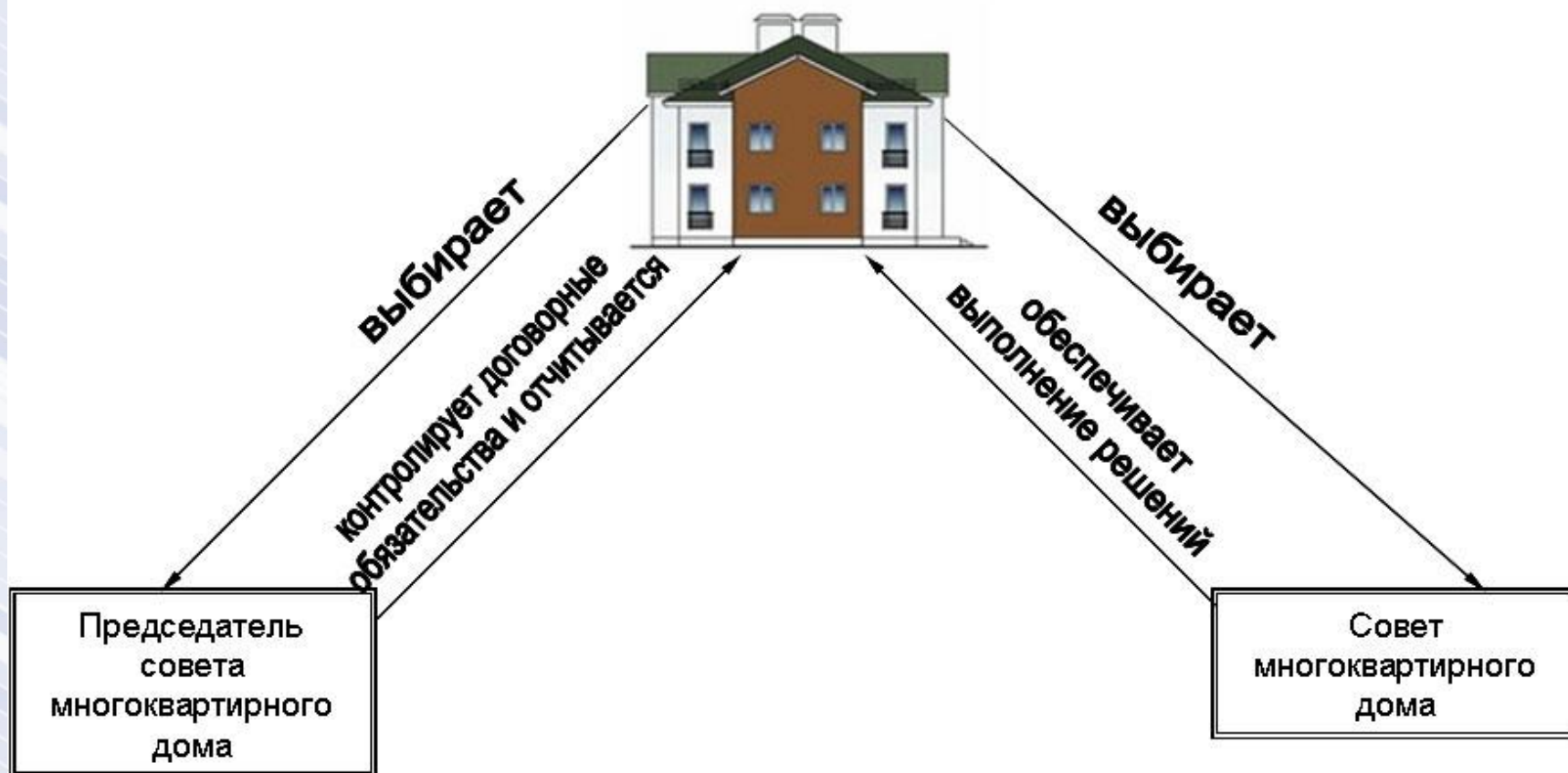
Собственники получают бюллетени, расписываясь в журнале выдачи

ЭТАП 4

По окончании сбора бюллетеней – подсчет голосов и оформление результатов

Направление протокола и решения ОСС в ГЖИ

Общее собрание собственников дома



Общее собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД.

Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Совет МКД

Собственники на общем собрании обязаны избрать совет дома из числа собственников. Из числа членов совета дома на общем собрании собственников избирается председатель совета.

Полномочия Совета многоквартирного дома:

- ❖ **обеспечивает выполнение решений** общего собрания собственников;
- ❖ **выносит** на общее собрание собственников **вопросы для обсуждения предложения:**
 - о порядке пользования общим имуществом в доме, в том числе земельным участком;
 - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - **предоставляет** собственникам **предложения** по вопросам **планирования управления** домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в доме.
- ❖ **осуществляет контроль** за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
- ❖ **предоставляет** на утверждение годового общего собрания собственников **отчет о проделанной работе.**

Полномочия председателя Совета

Полномочия председателя Совета многоквартирного дома:

- ❑ до принятия решения о заключении договора управления **вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора** и доводит до сведения общего собрания собственников результаты данных переговоров.
- ❑ на основании доверенности, выданной собственниками, **заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников,** договор управления.



Полномочия председателя Совета

❑ осуществляет контроль за:

- выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме на основании доверенности, выданной собственниками;
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- направляет в ОМСу обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления.

❑ на основании доверенности, выданной собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Спасибо за внимание!

