

Собственникам помещений в многоквартирном доме, инициативным группам о порядке создания Совета многоквартирного дома.

(Статья 161.1. Совет многоквартирного дома, введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

(Пошаговая инструкция)

Решение о создании совета многоквартирного дома принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Для успешного проведения общего собрания необходимо, чтобы в доме появилась инициативная группа из числа самих собственников.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 1. Создание инициативной группы собственников.

Собираем инициативную группу, в идеале от каждого подъезда по человеку, но можно действовать и в одиночку, помним, что главное в этом деле - инициатива.

Собрали команду единомышленников, сразу проводите заседание инициативной группы, чтобы обсудить проблемы и вопросы, которые волнуют вас и остальных жителей дома.

На повестке дня вопрос номер один – выбор Совета многоквартирного дома и Председателя Совета дома. Составляем список кандидатов, изучаем Положение о Совете и Председателе Совета (приложение), если необходимо, то вносим коррективы в рассматриваемые документы. Итоговым документом должен стать протокол заседания инициативной группы, в котором выражены намерения инициаторов выйти на общее собрание и перечень вопросов которые они собираются обсудить с остальными жителями.

Приложение 1 – Образец протокола заседания инициативной группы.

Итак, повестка дня планируемого собрания осознана, обсуждена со всеми инициаторами и сформулирована. Теперь надо ознакомить остальных жителей дома с вашей инициативой.

Шаг 2. Составление реестра собственников помещений

В реестр включаются собственники с указанием площади занимаемых ими помещений. За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую компанию.

Приложение 2 – Образец реестра собственников помещений многоквартирного дома

ВАРИАНТ-1: Общее собрание собственников в очной форме (посредством совместного присутствия собственников в определенном месте и в определенное время)

Шаг 3. Оповещение о предстоящем Общем собрании собственников.

Изготавливаем и размещаем в общедоступных местах объявления о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) дней, до даты его проведения. В объявлении указываем сведения о лице (лицах) по инициативе которого проводится общее собрание, где, когда и во сколько состоится собрание, повестку дня, порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании.

Очень важно помнить, что обсуждать на собрании можно только те вопросы, которые будут указаны в объявлении. Если что-то забыли, а потом вдруг вспомнили, прямо на собрании, то решения принятые по таким вопросам будут недействительными.

Приложение 3 – Образец уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Шаг 4. Проведение общего собрания.

В день проведения собрания инициативная группа встречается в назначенном месте и в условленное время остальных собственников.

Составляется реестр собственников или уполномоченных лиц по доверенности пришедших на собрание. Официальными представителями собственников – несовершеннолетних детей, являются их родители (опекуны).

Приложение 4 - Регистрационные листы собственников помещений многоквартирного дома, принявших участие в голосовании.

Выбираем председателя собрания и секретаря для ведения протокола общего собрания. Не забываем, что голосуют только собственники или уполномоченные лица по доверенности поэтому каждый пришедший должен подтвердить своё право принимать решения, предъявив документ, удостоверяющий право собственности на помещение.

Проводится обсуждение кандидатур в члены Совета, Председателя Совета.

Проводится голосование.

Голосование должно быть проведено по каждому отдельному вопросу, указанному в повестке дня. Свою волю выражаем просто: - «за», «против», «воздержался». Голосование лучше проводить при помощи карточек, на которых указано количество голосов, которыми обладает каждый собственник.

Очень важно помнить, что собрание считается легитимным (правомочным), если на нём присутствовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч.3 ст.45 ЖК РФ).

Напоминаем, что измерителем в голосовании является - м2. Решение по вопросу создания Совета многоквартирного дома считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании.

Приложение 5 - Образец протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Шаг 5 Оформление результатов общего собрания собственников.

Секретарь общего собрания подсчитывает голоса и оформляет итоговый протокол. Председатель и секретарь собрания оформляют сообщения о результатах проведения общего собрания и размещают их в местах, указанных в решении общего собрания, наиболее доступных для всех собственников.

Приложение 6 - Порядок уведомления (сообщения) собственников помещений о решениях, принятых общим собранием.

Шаг 6 Хранение документов.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Документация, подлежащая хранению при очной форме голосования:

- протокол заседания инициативной группы;
- объявления с повесткой дня общего собрания;
- реестр всех собственников;
- реестр собственников принявших участие в голосовании;
- протокол проведения общего собрания;
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

В случае отсутствия кворума, общее собрание можно провести и в заочной форме (ч.1 ст.47 ЖК РФ).

ВАРИАНТ -2: Общее собрание собственников в заочной форме

Своё решение, по вопросам, вынесенным на голосование, собственники могут выразить заочно, путём передачи решений (бюллетеней) для заочного голосования по адресу указанному в уведомлении.

Первые шаги по проведению собрания в заочной форме принципиально не отличаются от тех, которые нужно предпринять при организации очного голосования.

Инициатор общего собрания (инициативная группа) принимает решение о проведении общего собрания в заочной форме. Как и в первом случае, обсуждается повестка общего собрания, рассматриваются кандидатуры членов Совета и Председателя Совета и т.д. Изготавливают и размещают в общедоступных местах объявления о предстоящем общем собрании в заочной форме не менее чем за 10 (десять) дней, до даты его проведения. В объявлении указываются сведения о лице (лицах) по инициативе которого проводится общее собрание, перечень вопросов, по которым просят остальных собственников высказать своё решение, адрес и порядок ознакомления с необходимыми материалами и информацией, дату сдачи решений (бюллетеней) для заочного голосования. Но дальше возникают различия:

Члены инициативной группы должны изготовить решения (бюллетени) для заочного голосования и реестр вручения бюллетеней для предстоящего заочного голосования.

Приложение 7 – Образец уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в заочной форме.

Приложение 7а - Образец реестра вручения решений (бюллетеней) для заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме.

Шаг 7. Изготовление решений (бюллетеней) для заочного голосования.

В таких бюллетенях необходимо предусмотреть графы, в которых лица, участвующие в голосовании, смогут указать: Ф.И.О., адрес собственника, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме, решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за»; «против»; «воздержался».

Не забывайте, что квартира может быть в долевой собственности и количество изготовленных бюллетеней должно быть равно количеству собственников, а не количеству квартир в доме.

Приложение 8 - Образец решения (бюллетеня) для заочного голосования собственника помещения в многоквартирном доме.

Шаг 8. Доставка и вручение Решений (бюллетеней) для заочного голосования собственникам помещений в многоквартирном доме.

Решения (бюллетени) для заочного голосования необходимо разнести в каждую квартиру и вручить собственнику под роспись, не менее чем за 10 дней до принятия решения. Вспомним, что в самом начале мы рекомендовали пригласить в инициативную группу представителей от каждого подъезда. Вот теперь, такой представитель сможет разнести по квартирам бюллетени для заочного голосования. Вручать документы нужно под роспись. По желанию собственник может проголосовать сразу же, при получении бюллетеня, или до срока, установленного для голосования. После голосования все бюллетени передаются инициативной группе.

Шаг 9. Оформление результатов заочного голосования собственников.

Инициативная группа осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчёт результатов голосования. Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. В протоколе должны быть перечислены все вопросы, выносимые на голосование и принятое общим собранием решение по каждому вопросу. Итоги голосования доводятся до всех собственников посредством размещения в общедоступных местах информационных листов, не позднее 10 дней, со дня окончания голосования.

Приложение 9 – Образец протокола общего собрания собственников помещений в форме проведения заочного голосования.

Приложение 6 - Порядок уведомления (сообщения) собственников помещений о решениях, принятых общим собранием.

Шаг 10. Хранение документов. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Документация, подлежащая хранению, при заочной форме голосования:

- протокол заседания инициативной группы;
- реестр всех собственников;
- реестр вручения бюллетеней для голосования;
- протокол решения общего собрания + полученные бюллетени.
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Если решение принято, то все собственники независимо от того, принимали они участие в голосовании, или нет, обязаны исполнить решение общего собрания. В случае, если кто-то считает, что его права нарушены может обратиться в суд и попытаться опротестовать решение общего собрания.