



**ТЮМЕНСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ
ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ»**

Пособие подготовил Халямин В. Ю.



Управление Вашим домом

В помощь собственнику квартиры

Общее собрание

Подходя к своему дому, где Вы являетесь собственником квартиры (собственником помещения), Вы думаете о том, что Вот мой дом родной. И это действительно так. Многоквартирный дом – это один живой организм. По трубам бежит вода. Крыша защищает от дождя. Стены дома сохраняют тепло. Собственники квартир, проживающие в жилом доме, сообща управляют содержанием дома. А как управляют? Через участие в общем собрании путем голосования.

Что такое общее собрание? В Жилищном Кодексе РФ (п.1,ст.44) говорится так: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирного дома».

А для чего нужно собирать общее собрание, принимать какие-то решения?

Это нужно прежде всего Вам, собственники квартир. Только Вы, сообща, большинством голосов (более 50%) можете принимать решения, касающиеся вопросов содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Сообща, собственники квартир, являются «хозяином дома». За Вас никто такие решения принимать не может.

В каждом жилом доме есть инициативные люди. У них возникают вопросы: «Кто и как управляет нашим домом?», «Почему на ремонт дома собираются такие большие деньги?», «Как навести порядок в нашем доме?»

Знакомые вопросы? Да! И чтобы решить такие вопросы необходимо организовать общее собрание собственников квартир жилого дома и решать возникающие проблемы.

С чего начинать?

Шаг 1.

Поставьте перед собой цель. Подумайте, чего Вы должны достичь и как будете осуществлять задуманное.

Варианты:

а) жилой дом только построили и необходимо организовать товарищество собственников жилья (ТСЖ);

б) на жилом доме организовано ТСЖ. А члены правления плохо руководят организацией работ по содержанию и ремонту дома, Таких членов правления необходимо переизбрать;

в) переизбрать Управляющую организацию;



г) сдать кому-то в аренду подвал дома и получать от аренды доходы.

И так далее... Жизненные ситуации бывают различные.

Шаг 2.

Не замыкайтесь в себе с Вашими вопросами. Волнующие Вас вопросы по управлению общим имуществом многоквартирного дома, по оказанию жилищно-коммунальных услуг обсудите с Вашими соседями. Узнайте их мнение по обсуждаемым вопросам. Сообща думается лучше.



Шаг 3.

Ознакомьтесь с Жилищным Кодексом РФ, с теми статьями, которые касаются проведения общего собрания, деятельности ТСЖ (смотри на странице 23) Может быть у Вас на работе есть люди, которых устраивает работа их ТСЖ. Задайте вопросы по деятельности такого ТСЖ. Может Вам нравится работа ТСЖ в соседнем дворе. Повстречайтесь с Председателем правления данного ТСЖ. Чтобы разобраться в возникающих у Вас вопросах по состоянию дел в управлении Вашим домом, необходимо собрать информацию и ее обдумать.



Шаг 4.

Вы проделали определенную работу, разобрались со сложившейся ситуацией на доме, ознакомились с жилищным законодательством. И Вам стало ясно, что Вы готовы действовать для достижения своей цели. Желательно найти активных помощников, единомышленников. И тогда Вы сможете организовать инициативную группу и стать ее лидером (руководителем).



Шаг 5.

Подготовка общего собрания собственников квартир жилого дома.

а) Для начала необходимо решить в какой форме Вы будете проводить общее собрание:

- в очной форме, когда собственники помещений собираются совместно во дворе дома или в школе (статья 45 Жилищного Ко-

декса РФ);

- в заочной форме, когда инициативная группа разносит по квартирам бюллетени и собственник квартиры письменно голосует по вопросам повестки дня общего собрания (статья 47 Жилищного Кодекса РФ).



б) Решить вопрос по дате проведения общего собрания. В летний период организовывать проведение общего собрания нежелательно, так как люди заняты на дачах, отправляются в отпуск.

в) Инициативная группа, по инициативе которой созывается общее собрание собственников квартир в жилом доме, обязаны сообщить собственникам квартир о проведении собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения (пункт 4, статьи 45 Жилищного Кодекса РФ).

В сообщении о проведении общего собрания собственников квартир в жилом доме должны быть указаны:

- сведения о лице (лицах), по инициативе которого созывается данное собрание;

- форма проведения данного собрания (очное или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня общего собрания;

- порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Внимание. К членам инициативной группы будут обращаться жители дома с вопросами по повестке дня собрания, со своими предложениями по улучшению жизнедеятельности дома. Постарайтесь внимательно отнестись к данным обращениям жильцов дома, выслушать и разъяснить суть вопросов, выносимых на голосование. В процессе голосования эти люди могут быть Вашими сторонниками.

г) Если общее собрание будет проводиться в форме заочного голосования, то необходимо заготовить бланки бюллетеней заочного голосования.

д) Если общее собрание будет проводиться в форме совместного присутствия собственников квартир, то необходимо организовать регистрацию участников собрания, заранее решить вопрос с предо-

ставлением помещения для проведения собрания в школах, дворцах культуры, клубах и так далее.

Внимание. Общее собрание собственников квартир в жилом доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня собрания (статья 46 Жилищного Кодекса РФ).

Шаг 6.

Для того, чтобы решение общего собрания по обсуждаемому вопросу считалось законным, необходимо чтобы за него проголосовало большинство участников общего собрания. Об этом говорится в статье 46 Жилищного Кодекса РФ:

«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ».

Если перед собранием не были избраны из числа собственников квартир уполномоченные за подсчетом голосов, то подсчет голосов проводит председатель собрания.

Внимание. Правом голосования на общем собрании собственников квартир в жилом доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают только собственники квартир в данном доме или их представители по доверенности.

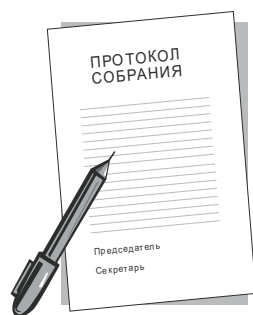
Председатель собрания результат голосования по вопросам повестки дня должен формулировать «за», «против», «воздержался».

Общее собрание проведено. Голоса подсчитаны.

Решение общего собрания собственников квартир в жилом доме оформляется протоколом. Протокол подписывают, избранные на собрании председатель собрания и секретарь.

Решения, принятые общим собранием собственников квартир в жилом доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников путем размещения в доступном месте, например: на информационных стендах у входных дверей в подъезды домов.

Внимание. Решение общего собрания собственников квартир жилого дома, принятые в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников квартир данного жилого дома, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.



Таким образом, члены инициативной группы, организовав и проведя общее собрание собственников помещений на своем доме и достигнув той цели, которую наметили в начале пути, являются победителями. И если Вы достигните улучшения управления общим имуществом Вашего дома и оказания жилищно-коммунальных услуг и пусть Вас не закидают благодарные жители дома цветами, Вы будете еще больше уважать себя!



Рекомендации. Не стесняйтесь просить помощи (консультации) у специалистов департаментов (комитетов) жилищно-коммунального хозяйства администраций населенного пункта, где Вы проживаете. Это поможет Вам сделать меньше ошибок, а соответственно Вы быстрее осуществите задуманное.

Где искать ответы на вопросы? Это Жилищный Кодекс Российской Федерации.

Раздел II. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Глава 6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников.

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел VI. «Товарищество собственников жилья».

**Компетенция общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме**

Норма ЖК РФ	Вопросы компетентности общего собрания	Принятые решения при голосовании
1	2	3
п.1, ст.46	<p>Решения общего собрания собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выбор способа управления многоквартирным домом; - утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме; - способ направления сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; - порядок доведения до сведения собственников помещений в данном доме решений, принятых общим собранием; - другие вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст.ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ). <p>За исключением:</p>	Принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
п.3, ст.36	Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции	Принимается единогласно (100%)
п.п.1,п.2, ст.44	Решение о ремонте общего имущества	Принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
п.п.2п.2, ст.44	Решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	Принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
п.п.3,п.2, ст.44	Решение о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме	Принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

Следует помнить, что согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

Для надлежащего закрепления факта уведомления собственника о проведении общего собрания, целесообразно оформление листа отметок о проведении общего собрания. То есть, каждому из собственников вручается соответствующее уведомление, что он подтверждает своей подписью в данном листе отметок.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
№ _____ по ул. _____, г. _____
по выбору способа управления

Уважаемый _____!

Настоящим уведомляем Вас, что « _____ » _____ 200__ г. состоится общее собрание собственников помещений в доме № _____ по ул. _____, г. _____. Начало собрания в _____ часов.

Собрание проводится в форме заочного голосования.

Адрес проведения собрания: г. _____, ул. _____, дом _____

Общее собрание созвано по инициативе собственника помещения _____.

Повестка собрания:

1. Утверждение порядка распределения голосов собственников и способов голосования
2. Определение количественного состава счетной комиссии
3. Определение персонального состава счетной комиссии
4. Избрание председателя собрания
5. Избрание секретаря собрания
6. Выбор способа управления многоквартирным домом:
 - 6.1. Непосредственное управление
 - 6.2. Управление товариществом собственников жилья
 - 6.3. Управление управляющей организацией
7. Утверждение места хранения протокола общего собрания
8. Утверждение Устава товарищества собственников жилья
9. Определение количественного состава правления товарищества собственников жилья
10. Избрание персонального состава правления товарищества собственников жилья
11. Определение количественного состава ревизионной комиссии товарищества собственников жилья
12. Избрание персонального состава ревизионной комиссии товарищества собственников жилья
13. Утверждение способа направления сообщения о проведении последующих общих собраний собственников помещений
14. Утверждение порядка уведомления собственников помещений о принятых общим

собранием решениях

Окончание приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование
«__» _____ 200__ г. в __ часов __ мин.

Место приема заполненных бюллетеней голосования

_____.

С информацией (материалами), представленной на голосование можно ознакомиться по
адресу: г. _____, ул. _____, дом № _____, кв.

_____.

(Ф.И.О.)

Уведомление о проведении общего собрания получил:

№ п/п	Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме, № квартиры, наименование нежилого помещения	Дата, подпись
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Образец

Согласно статье 48 Жилищного кодекса РФ голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме 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 на голосование. Доверенность на голосование 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 оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

ДОВЕРЕННОСТЬ на представление интересов члена товарищества собственников помещения многоквартирного дома

г. _____ " _____ " _____ 20 ____ г.

Я, _____, _____ года рождения,
(Ф.И.О.)
паспорт серии _____ № _____, выдан _____
_____ « _____ » _____ г., зарегистрирован по адресу:

настоящей доверенностью уполномочиваю _____ (ФИО, паспортные данные) осуществлять все права и исполнять мои обязанности как собственника помещения в доме, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, _____, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, связанные с участием в общих собраниях, проводимых в форме общего собрания (очная форма) или в форме заочного голосования, в том числе:

-выбирать органы управления домом, голосовать по всем вопросам повестки дня, в том числе путем заполнения бюллетеней,
-выступать инициатором созыва и проведения собрания с любой повесткой дня, знакомиться с документами, выдвигать кандидатов в любые органы управления многоквартирным домом.

В рамках настоящего поручения _____ вправе расписываться за меня, подавать любые заявления, требования, а также совершать иные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Площадь помещения собственника _____ кв.м., доля в праве на общее имущество _____

(Эта строка может не заполняться).

Доверенность выдана сроком на _____ без права передоверия.

Подпись: _____ / _____ /

М.П.

(если доверенность выдана юридическим лицом, ставится его печать)

ЗАВЕРЕНО

(по месту работы, учебы, администрацией стационарного лечебного учреждения, нотариусом, ЖЭО по месту жительства или организацией, выполняющей функции управления (ч.4; 5 ст. 185 ГК РФ)