

Органом управления **многоквартирным домом (далее – МКД)** является **общее собрание собственников помещений (далее – ОССП)** в МКД.

Правовой статус и порядок проведения ОССП в МКД, порядок голосования и принятия решений на ОССП в МКД регламентированы статьями 45 – 48 Жилищного кодекса РФ.

К компетенции ОССП в МКД относятся:

- принятие решений о реконструкции МКД;
- принятие решений о выборе способа и порядке формирования фонда капитального ремонта;
- принятие решений о получении (погашении) кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД и определение существенных условий кредитного договора или договора займа;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД;
- выбор способа управления МКД;
- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое ОССП в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса 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.

ПОРЯДОК СОЗЫВА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Годовое ОССП в МКД проводится в порядке и в сроки, установленные решением ОССП в МКД.

Проводимые помимо годового, ОССП в МКД являются внеочередными и могут быть созваны по инициативе любого из собственников помещений в данном доме.

ОССП в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Собственник, по инициативе которого созывается ОССП в МКД, обязан сообщить всем собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

Сообщение о проведении ОССП в МКД должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись. Допускаются иные способы направления такого сообщения в письменном виде, предусмотренные решением ОССП в МКД.

В сообщении о проведении ОССП в МКД должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения данного собрания (в случае проведения 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 данного собрания;
- место или адрес и порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

Решения ОССП в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД, за исключением предусмотренных пунктами 1 – 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ решений (о реконструкции МКД; о выборе способа и порядке формирования фонда капитального ремонта; о получении (погашении) кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД и определение существенных условий кредитного договора или договора займа; о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им), которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Решения ОССП в МКД оформляются протоколами в порядке, установленном ОССП в данном доме.

ОССП в МКД не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые ОССП в МКД, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением ОССП в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Протоколы ОССП в МКД и решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение ОССП в МКД, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

В случае, если при проведении ОССП в МКД путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения ОССП в МКД с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Голосование по вопросам повестки дня ОССП в МКД, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в ОССП в МКД, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "За", "Против" или "Воздержался".

ПОРЯДОК ГОЛОСОВАНИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

Правом голосования на ОССП в МКД по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на ОССП в МКД осуществляется собственником помещения лично или через своего представителя.

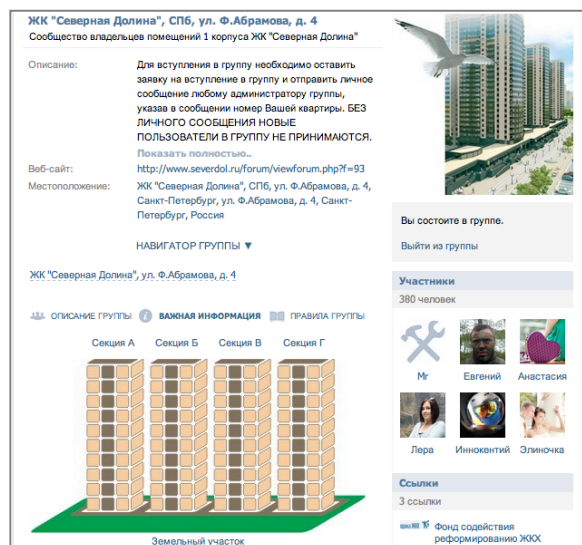
Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на ОССП в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем МКД 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 РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на ОССП в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня ОССП в МКД может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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: "За", "Против" или "Воздержался". Оформленные с нарушением данного требования решения собственников признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника 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.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ



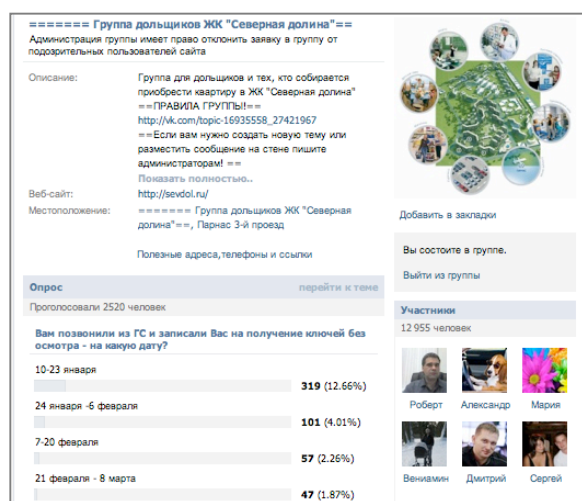
Закрытая группа для жителей 1 корпуса ЖК «Северная Долина» на сайте ВКонтakte по адресу vk.com/sevdol_1

Статистика группы (по состоянию на 07.06.2013)
Пользователей: 380
Тем: 24
Сообщений: 1 139

Важная информация доступна без регистрации в группе и на сайте ВКонтakte по адресу vk.com/sevdol_1?w=page-32644053_44541452

Форум жителей и дольщиков ЖК «Северная Долина» на сайте Северная-Долина.рф или severdol.ru

Статистика форума (по состоянию на 07.06.2013):
Пользователей : 8 399
Тем: 3 045
Всего сообщений: 70 830



Закрытая группа для жителей и дольщиков ЖК «Северная Долина» на сайте ВКонтakte по адресу vk.com/severnajadolina

Статистика группы (по состоянию на 07.06.2013)
Пользователей: 12 960
Тем: 162
Сообщений: 185 252

Инициативная группа собственников помещений в многоквартирном доме по адресу Санкт-Петербург, ул. Федора Абрамова, д. 4

В соответствии с ч. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ **собственники помещений в МКД**, в котором не создано ТСЖ или который не управляется жилищным (или иным специализированным потребительским) кооперативом **на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД из числа собственников помещений в данном доме.**

Если иное не установлено решением ОССП в МКД, **количество членов совета МКД устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.**

Совет МКД:

- обеспечивает выполнение решений ОССП в МКД;
- выносит для обсуждения на ОССП в МКД предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;
- представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования и организации управления МКД;
- представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на ОССП в данном доме заключение по условиям предлагаемых для рассмотрения проектов договоров, а в случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров – указанное заключение представляется советом МКД совместно с такой комиссией;
- осуществляет контроль за оказанием услуг (выполнением работ) по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям жилых/нежилых помещений в МКД, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества;
- представляет на утверждение годового ОССП в МКД отчет о проделанной работе.

Из числа членов совета МКД на ОССП в данном доме избирается председатель совета МКД, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен ОССП в МКД.

Председатель совета МКД:

- до принятия ОССП в МКД решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий такого договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и договоров о предоставлении коммунальных услуг;
- доводит до сведения ОССП в МКД результаты переговоров относительно условий указанных выше договоров;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении ОССП в данном доме, договор управления МКД или договоры оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и договоры о предоставлении коммунальных услуг;
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг (выполненных работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления МКД;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде представителем собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

ИНИЦИАТИВНАЯ ГРУППА

02.03.2013 состоялось собрание жильцов нашего дома, на котором желающим было предложено вступить в инициативную группу для подготовки внеочередного ОССП в нашем доме по вопросам выбора совета МКД и председателя совета МКД. По итогам этого собрания была сформирована инициативная группа в количестве 16 человек:

Секция А

Бирюкова Т.Н.	кв. 111
Казменкова А.А.	кв. 290
Тимофеева Л.И.***	кв. 75
Челак Н.И.	кв. 52

Секция В

Атаев И.А.	кв. 1210
Сайфулин Р.Н.**	кв. 1033
Симонова Т.Р.	кв. 1112
Шувалов Р.Р.	кв. 1231

Секция Б

Волков В.В.	кв. 740
Егорченкова Т.А.***	кв. 480
Каз С.В.*	кв. 516
Пустовалова Л.С.	кв. 532

Секция Г

Беляев А.М.	кв. 1651
Егорова Г.А.*	кв. 1323
Левченко В.К***	кв. 1251
Царева А.С.**	кв. 1684

06.04.2013 состоялось еще одно собрание жильцов по вопросу выбора счетной комиссии для подсчета голосов на прошедшем в период с 13.04.2013 по 25.04.2013 «заочном голосовании собственников жилья», результаты которого так и не были доведены инициаторами мероприятия до сведения жильцов нашего дома. Большинство участников инициативной группы было против проведения указанного голосования, поскольку на момент его проведения менее 30% владельцев помещений доме зарегистрировали свое право собственности и провести юридически легитимное ОССП было невозможно.

В настоящее время право собственности зарегистрировано собственниками помещений в нашем доме, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов и стало возможным проведение легитимного ОССП. Из 16 участников инициативной группы 2* отказались избираться в совет МКД по личным обстоятельствам, у 2** не зарегистрировано право собственности и 3*** не являются собственниками.

Собственникам помещений, желающим принять участие в работе инициативной группы и избираться в совет МКД предлагается отправить электронное сообщение на адрес smkdsd1@gmail.com или опустить письменное сообщение в почтовый ящик: секция А – кв. 52; секция Б – кв. 740; секция В – кв. 1112; секция Г – кв. 1651.