О чем должна отчитаться управляющая организация перед собственниками?

✓ **Какие услуги и работы были выполнены по:**

- техническому обслуживанию, ремонтам и замене отдельных частей общего имущества;
- санитарному содержанию дома и земельного участка;
- благоустройству земельного участка и помещений общего пользования в многоквартирном доме и земельного участка;
- обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и удобства проживания в доме.

✓ **Что не удалось сделать и почему.**

✓ **О предоставлении коммунальных услуг.**

✓ **О поступлении платежей на содержание дома и коммунальные услуги.**

В какой форме можно проводить общее собрание?

- В форме совместного присутствия собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений.
- В форме заочного голосования (решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, в письменной форме передаются до установленного срока в определенное место или по адресу).

В интересах собственников помещений проводить собрания в очной форме. *При заочном голосовании у собственников нет возможности публично обсудить разногласия (в том числе и с управляющей организацией), найти компромисс. Заочное голосование лучше рассматривать как запасной вариант в случае, если не удалось обеспечить кворум общего собрания или принять на нем необходимые решения (набрать требуемое количество голосов).*

Как оповестить собственников об общем собрании?

- Сообщение в письменной форме направляется каждому собственнику заказным письмом или вручается под роспись.
- Сообщение размещается в помещении дома, доступном для всех собственников.

Что должно быть указано в сообщении о собрании?

- Сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание.
- Форма проведения общего собрания.
- Дата, место и время проведения общего собрания (в случае заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место/адрес, куда должны передаваться такие решения).
- Повестка дня общего собрания.
- Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место/адрес, где с ними можно ознакомиться.

Какое общее собрание правомочно?

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений (или их представители), обладающие ***более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме***.

Сколько голосов необходимо для принятия решений на общем собрании?

✓ **Решения по большинству вопросов повестки дня принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании;**

✓ **Решение о создании ТСЖ и утверждении его устава принимается числом голосов, превышающим 50 процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;**

✓ **К вопросам, для решения которых требуется не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме**, относятся следующие:

- о ремонте общего имущества, реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;
- об использовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- о передаче в пользование общего имущества.

✓ Для принятия решения об уменьшение размера общего имущества путем реконструкции многоквартирного дома или о его сносе необходимо ***согласие всех собственников*** помещений.

Что должно быть указано в решении собственника при заочном голосовании?

- Сведения о лице, участвующем в голосовании.
- Сведения о документе, подтверждающем право собственности голосующего на помещение в доме.
- Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

О решениях общего собрания нужно информировать всех собственников!

Лицо, по инициативе которого было созвано собрание, должно в течение десяти дней довести до сведения всех собственников помещений, какие решения приняты общим собранием, а также итоги голосования. Это можно сделать путем размещения сообщения в доступном для всех собственников помещении в доме.

Решение общего собрания по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников. В том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

В рамках проекта
Поддержка собственников жилья

http://hsp.tsg-rf.ru/

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ!

ПРОВОДИМ ГОДОВОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

Годовое общее собрание – самое важное событие в жизни многоквартирного дома!

При составлении буклета использовались положения Жилищного кодекса Российской Федерации

ФОНД НОВАЯ ЕВРАЗИЯ
USAID | РОССИЯ
ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом при любом способе управления домом.

Принятие каких решений является компетенцией общего собрания собственников помещений?

✓ О реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ***ремонте общего имущества***.

✓ ***О пределах использования земельного участка***, на котором расположен дом.

✓ ***О передаче в пользование общего имущества***.

✓ ***О выборе способа управления*** многоквартирным домом.

✓ ***Об условиях договора управления*** многоквартирным домом:

- состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

✓ ***Об установлении размера платы за содержание и ремонт*** общего имущества в многоквартирном доме.

✓ ***По вопросам, связанным с проведением общего собрания***:

- сроки и порядок проведения годового общего собрания, способ извещения собственников о проведении общего собрания;
- порядок оформления решений общего собрания протоколами и хранения протоколов общих собраний и решений собственников;
- порядок уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решений и итогах голосования.

✓ По другим вопросам, отнесенным законодательством к компетенции общего собрания.

Количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание!

Какова цель годового общего собрания?

Годовое общее собрание призвано решить самые важные вопросы, касающиеся содержания и ремонта общего имущества на предстоящий год и на перспективу:

- что необходимо сделать в доме в течение года (или нескольких ближайших лет);
- сколько для этого требуется денег;
- кому поручить управление домом (той же или другой управляющей организации) или выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту и т.д.

Для принятия решений собственникам помещений необходима информация о том, в каком состоянии находится общее имущество и что уже сделано в прошедшем году, а так же предложения управляющей организации по плану работ и их стоимости на предстоящий год.

Управляющая организация обязана ежегодно отчитываться перед собственниками о выполнении договора управления за предыдущий год, поэтому годовое общее собрание собственников и отчет управляющей организации целесообразно совместить.

Управляющая организация ***должна представить собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала,*** если иной срок (и периодичность) не установлен договором управления.

В договоре желательно установить порядок представления отчета управляющей организацией. Для собственников помещений наиболее полезно, если кроме письменного отчета (желательно предоставленного для ознакомления до собрания), управляющая организация отчитается перед собственниками помещений на общем собрании.

Преимущества для собственников отчета управляющей организации на годовом общем собрании

✓ Управляющая организация чувствует бо́льшую ответственность, встречаясь с собственниками «лицом к лицу».

✓ Возможность для собственников:

- услышать и обсудить отчет и предложения управляющей организации по плану работ на год, обоснование их стоимости;
- задать вопросы и получить ответы и разъяснения;
- высказать пожелания и претензии к качеству услуг и работ управляющей организации;
- составить объективное представление о профессионализме управляющей организации и ее заинтересованности работать в интересах своих клиентов.

Повестка для годового общего собрания

В соответствии с целями годового собрания в случае управления домом управляющей организацией, в повестку дня собрания рекомендуется включить вопросы:

- Рассмотрение отчета управляющей организации об исполнении договора управления многоквартирным домом.
- Обсуждение предложений управляющей организации по перечню и объемам работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, сроках их выполнения и стоимости.
- Утверждение плана работ, сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на год, размера платы собственников помещений.
-

Кто созывает общее собрание собственников?

Общее собрание созывается по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме. Подготовка собрания требует большой организационной работы, поэтому лучше, если этим занимается группа собственников, наиболее активных и заинтересованных в делах своего дома. Никто иной, кроме собственников, не может инициировать общее собрание.

Что нужно сделать, чтобы провести общее собрание?

✓ ***Инициатору собрания*** рекомендуется:

- выработать повестку дня общего собрания;
- выбрать форму проведения общего собрания;
- определить дату, время и место проведения общего собрания (согласовать с управляющей организацией);
- оповестить собственников об общем собрании (не позднее чем за десять дней до даты его проведения);
- подготовить информацию или материалы по вопросам повестки дня общего собрания;
- решить организационные вопросы, связанные с проведением общего собрания, подготовить формы для регистрации участников, голосования и др.

✓ ***Управляющей организации*** рекомендуется:

- подготовить отчет по исполнению договора управления и предложения по планам работ и расходам на предстоящий год;
- обеспечить возможность собственникам помещений до собрания познакомиться с подготовленными документами.

✓ ***Собственникам помещений*** рекомендуется:

- познакомить до собрания с документами, подготовленными инициаторами собрания и управляющей организацией;
- прийти на собрание и принять активное участие в обсуждении всех вопросов повестки дня.