

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4

И. Общие положения

1.1. Действие настоящего Положения о порядке подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Положение) распространяется на все годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 11, корп. 4 (далее – МКД).

1.2. Положение вступает в силу и становится обязательным для всех без исключения собственников помещений в МКД, а также управляющей организации с момента принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении настоящего Положения.

1.3. Общие собрания собственников помещений в МКД (далее – общие собрания) могут проводиться в форме:

- собрания (совместного присутствия собственников для обсуждения и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

- заочного голосования.

1.4. Подготовка, созыв и проведение общего собрания собственников помещений в МКД (далее - собственники) осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством и настоящим Положением.

1.5. Общее собрание является высшим органом управления МКД.

1.6. Лица, имеющие право на созыв общего собрания:

- любой из собственников помещений в МКД, независимо от размера принадлежащей ему доли;

- управляющая организация.

1.7. Расходы на подготовку, созыв и проведение общего собрания несет лицо, являющееся инициатором его проведения. Вопрос о компенсации собственниками помещений инициатору проведения общего собрания понесенных им расходов может быть включен в повестку дня.

1.8. Общее собрание должно проводиться в г. Санкт-Петербурге.

1.9. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Проводимые помимо годового общие собрания являются внеочередными.

1.10. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 (пятьдесятю) процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено общее собрание в форме заочного голосования с той же повесткой дня.

1.11. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников, за исключением предусмотренных пунктами 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.2, 2.3, 2.3.1 настоящего Положения решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников.

1.12. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня.

1.13. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании или голосовали против.

II. Компетенция общего собрания

К компетенции общего собрания относятся:

2.1. принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта;

2.1.1. принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом Санкт-Петербурга установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

2.1.2. принятие решений о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2.2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;

2.3. принятие решений о предоставлении права пользования (в том числе совместном) общим имуществом Собственников иными лицами, в том числе о передаче имущества в аренду, о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (если для этого предполагается использовать общее имущество Собственников). По решению общего собрания указанное в настоящем пункте право может быть делегировано уполномоченным лицам на условиях, определенных решением общего собрания;

2.3.1. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

2.4. выбор способа управления МКД;

2.4.1. принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников. По решению общего собрания указанное право может быть делегировано уполномоченным лицам на условиях, определенных решением общего собрания;

2.5. принятие решений о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) ресурсоснабжающим организациям;

2.6. установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом предложений управляющей организации (на срок не менее чем один год);

2.7. принятие решений о внесении дополнительных взносов для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, порядке его уплаты, порядке использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов;

2.8. избрание совета МКД из числа собственников, избрание председателя совета МКД;

2.9. избрание комиссий собственников (коллегиальных совещательных органов управления МКД) для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;

2.10. утверждение условий договора управления МКД;

2.11. принятие решения об отказе от заключенного договора управления в порядке и по основаниям, предусмотренных действующим законодательством и договором управления МКД;

2.12. принятие о решений об уплате собственниками дополнительных взносов для достижения значимых целей, определенных общим собранием;

2.13. другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания.

III. Порядок подготовки и созыва общего собрания

3.1. Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание, обязано сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

3.2. Сообщение о проведении общего собрания доводится до собственников путем публикации в газете «Невское время», а также размещения объявлений на информационных стендах, имеющихся на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома и в помещении диспетчерской.

3.3. Инициатор собрания вправе самостоятельно определить, в какой форме будет проводиться общее собрание из форм, указанных в п. 1.2 настоящего Положения, при этом предварительного проведения общего собрания путем совместного присутствия не требуется.

3.3.1. В случае проведения общего собрания путем совместного присутствия собственники вправе принять в нем участие путем направления инициатору проведения общего собрания заполненных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, не позднее чем за 2 (два) дня до даты его проведения.

3.3.2. По усмотрению инициатора созыва общее собрание в форме совместного присутствия может проводиться в несколько этапов, например, отдельно по каждому подъезду МКД. При этом в каждом из этапов общего собрания могут принимать участие все собственники помещений в МКД.

3.4. Председатель и секретарь общего собрания определяются лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, либо избираются общим собранием путем голосования по отдельному вопросу повестки дня.

3.5. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) адрес МКД, собственники которого созываются на собрание;

2) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место (адрес), 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);

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. При этом заинтересованным собственникам или их представителям обеспечивается возможность изготовить копии материалов за их (собственников) счет - непосредственно в помещении для ознакомления либо путем размещения ссылки, доступной для скачивания в сети Интернет;

6) время начала регистрации лиц, участвующих в общем собрании, проводимом в форме совместного присутствия;

7) лица, назначенные председателем и секретарем общего собрания (если вопрос об их выборе не включен в повестку дня);

8) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (для собраний, проводимых путем заочного голосования).

3.5.1. В сообщении о проведении общего собрания в форме совместного присутствия также могут быть указаны даты проведения повторного (повторных) собраний (в том числе в форме заочного голосования) в случае отсутствия кворума по всем вопросам повестки дня.

3.5.2. К сообщению о проведении общего собрания в форме заочного голосования, прикладываются для заполнения решения собственников по вопросам, поставленным на голосование (далее – решения собственников).

3.6. В качестве материалов для ознакомления собственникам должны быть представлены: проекты документов, которые предлагается утвердить на общем собрании – договоры, соглашения, локальные акты, положения, планы и т.п.; в случае, если в повестку дня включен вопрос о выборе кандидатов в совет многоквартирного дома, - краткая информация о кандидатах (в т.ч. биография, опыт работы, образование), их письменное согласие на избрание на должность.

IV. Голосование на общем собрании

4.1. Правом голосования на общем собрании обладают собственники помещений в данном доме. Голосование осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя.

4.2. Представитель собственника на общем собрании 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.

4.3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников.

4.5. В решении собственника должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

4.6. Собственники, владеющие помещением в МКД на праве общей совместной собственности, осуществляют голосование совместно, заполняя одно решение собственника, при этом признается, что любой из участников общей совместной собственности действует от имени остальных участников.

4.7. Собственники, владеющие помещением в МКД на праве общей долевой собственности, осуществляют самостоятельное голосование каждый своей долей отдельными решениями собственников.

4.8. Если при подсчете голосов будут обнаружены два или более заполненных решения одного лица, в которых по одному вопросу повестки дня общего собрания голосующим оставлены разные варианты голосования, то в части голосования по такому вопросу все указанные решения признаются недействительными.

4.9. Решение, в котором отсутствует подпись собственника (его представителя), признается недействительными в случае проведения собрания в форме совместного присутствия. В случае проведения собрания путем заочного голосования такие решения не учитываются при определении наличия кворума и подведении итогов голосования.

4.10. При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. 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.

4.11. Признание решения собственника недействительным в части голосования по одному, нескольким или всем вопросам не является основанием для исключения голосов по решению при определении наличия кворума.

V. Общее собрание, проводимое путем совместного присутствия

5.1. Регистрация лиц, участвующих в общем собрании, проводимом путем совместного присутствия, должна осуществляться по адресу места проведения общего собрания.

5.2. Регистрации для участия в общем собрании подлежат все собственники, независимо от размера их доли в праве собственности на помещение в МКД. Регистрация собственников, решения которых получены не позднее чем за два дня до даты проведения общего собрания (в случае если голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться путем направления инициатору собрания заполненных решений), осуществляется автоматически по факту получения инициатором их решений в установленный срок.

5.3. Регистрация для участия в общем собрании должна осуществляться при условии идентификации лиц, явившихся для участия в общем собрании, путем проверки документов, удостоверяющих личность, предъявляемых (представляемых) собственниками. Помимо этого, собственники предъявляют документы, подтверждающие их права на помещения в МКД – свидетельства о праве собственности, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, судебные решения с отметкой о вступлении в силу или иные документы.

5.4. Общее собрание, проводимое путем совместного присутствия, открывается, если ко времени начала его проведения имеется кворум хотя бы по одному из вопросов, включенных в повестку дня общего собрания.

5.5. Регистрация собственников заканчивается после завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания, по которому имеется кворум, и до начала времени, которое предоставляется для голосования.

5.6. В случае если ко времени начала проведения общего собрания нет кворума ни по одному из вопросов, включенных в повестку дня общего собрания, открытие общего собрания может быть перенесено инициатором его проведения на полчаса. Повторный перенос открытия общего собрания не допускается.

5.7. При отсутствии кворума по всем вопросам повестки дня общее собрание признается несостоявшимся, о чем оформляется справка, содержащая сведения об итогах регистрации собственников для участия в собрании, подписываемая инициатором проведения общего собрания, председателем и секретарем, либо, если вопрос о выборе председателя и секретаря включен в повестку дня – инициатором и двумя любыми собственниками (при условии их явки). Протокол общего собрания при этом не оформляется.

5.8. Собственники, зарегистрировавшиеся для участия в общем собрании, проводимом путем совместного присутствия, вправе голосовать по всем вопросам повестки дня с момента открытия общего собрания и до его закрытия. Данное правило не распространяется на голосование по вопросу о порядке ведения общего собрания.

5.9. После завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания, по которому имеется кворум, и до закрытия общего собрания собственникам, не проголосовавшим до этого момента, предоставляется 15 минут для голосования.

5.10. Общее собрание, к моменту открытия которого имелся кворум лишь по отдельным вопросам повестки дня, не может быть закрыто, если к моменту окончания регистрации зарегистрировались собственники, регистрация которых обеспечивает кворум для принятия решения по иным вопросам повестки дня общего собрания.

VI. Заочное голосование

6.1. Проведение общего собрания в форме заочного голосования осуществляется путем передачи собственниками в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6.2. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.

6.3. Датой проведения общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, является дата окончания приема решений собственников.

VII. Подведение итогов голосования на общем собрании, оформление протокола, порядок доведения до сведения собственников решений, принятых общим собранием

7.1. Подсчет голосов и подведение итогов голосования общего собрания осуществляются председателем и секретарем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты закрытия собрания, проводимого путем совместного присутствия, или даты окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня при заочном голосовании.

7.2. По итогам подсчета голосов и подведения итогов голосования на общем собрании составляется протокол общего собрания.

7.3. В протоколе общего собрания указываются:

- место нахождения МКД, собственники которого проводили собрание;
- вид общего собрания (годовое или внеочередное);
- форма проведения общего собрания (собрание или заочное голосование);
- дата проведения общего собрания;
- место (адрес) проведения общего собрания, проведенного в форме собрания;
- повестка дня общего собрания;
- время начала и время окончания регистрации лиц, имевших право на участие в общем собрании, проведенном в форме собрания;
- время открытия и время закрытия общего собрания, проведенного в форме собрания;
- почтовый адрес (адреса), по которому направлялись заполненные решения собственников по вопросам повестки дня при проведении общего собрания в форме заочного голосования, а также при проведении общего собрания в форме собрания, если голосование по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания, могло осуществляться путем направления заполненных решений;
- общее число голосов собственников помещений в МКД;
- число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании, по каждому вопросу повестки дня общего собрания с указанием, имелся ли кворум по каждому вопросу;
- число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за", "против" и "воздержался"), по каждому вопросу повестки дня общего собрания, по которому имелся кворум;
- число голосов по каждому вопросу повестки дня общего собрания, поставленному на голосование, которые не подсчитывались в связи с признанием решений недействительными или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством или настоящим Положением;
- формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня;
- председатель и секретарь общего собрания;
- дата составления протокола общего собрания.

7.4. К протоколу общего собрания приобщаются документы, принятые или утвержденные решениями общего собрания.

7.4.1. В случае если голосование на общем собрании осуществлялось без использования решений собственника, к протоколу общего собрания должен прилагаться список лиц, принявших участие в общем собрании, с указанием по каждому вопросу повестки дня, по которому имелся кворум, варианта голосования каждого указанного лица либо того, что оно не приняло участия в голосовании.

7.5. Протокол общего собрания составляется в 3 (трех) экземплярах, прошивается вместе с приложениями, нумеруется постранично, подписывается председателем и секретарем собрания.

7.6. Решения, принятые общим собранием, доводятся до сведения собственников в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты закрытия собрания, проводимого путем совместного присутствия, или даты окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня при заочном голосовании путем размещения копии протокола общего собрания (со всеми приложениями) на информационных досках, размещенных в каждом подъезде МКД, а также в помещении диспетчерской.

7.7. Оригиналы протоколов общих собраний подлежат хранению управляющей организацией в течение всего срока управления МКД.