

Проект повестки Общего собрания собственников (далее – ОСС) ЖК «Морская симфония»

1. Формирование повестки ОСС¹ (обобщение претензий, требований, анализа договорных отношений, фактических обстоятельств).

1) Обязательные вопросы ОСС;

1.1) Выбор председателя ОСС²;

1.2) Выбор секретаря ОСС³;

1.3) Выбор счётной комиссии ОСС⁴;

1.4) Определение места для ознакомления с материалами, хранения документации;

2) Вопросы по организации совета МКД;

2.1) Утверждение количества членов совета МКД;

2.2) Выбор членов совета МКД в утверждённом количестве⁵;

2.3) Выбор председателя совета МКД из числа членов совета МКД;

2.4) Утверждение Положения о совете МКД;

2.5) Утверждение порядка доведения до собственников итогов общего собрания.

3) Вопросы управления МКД;

3.1) Согласование Договора управления МКД (его существенных условий)⁶;

3.2) Решение вопроса по обеспечению качественной услуги по охране МКД⁷, перерасчет стоимости услуги ввиду ее некачественного оказания⁸;

3.3) Решение вопроса по утверждению сметы на работы по ограждению территории и автоматизации пропускных пунктов⁹;

3.4) Решение вопроса по организации парковки в нижней части территории МКД¹⁰;

3.5) Решение вопроса о графике исполнения обязательств по договору за предыдущий период¹¹;

¹ Инициатором является собственник, в соответствии с частями 2, 6 и 7 ст.45, а также п.8 ст.148 ЖК РФ.

² Необходимо определить кандидата до формирования уведомления о проведении ОСС.

³ Необходимо определить кандидата;

⁴ Необходимо определить Кандидатуры;

⁵ Совет дома может быть избран по решению собственников помещений в МКД в том многоквартирном доме, который находится в управлении УК (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ).

⁶ Договор необходим для согласования. Исполнитель УК ООО «Регион Строй»

⁷ Определение параметров Договора с ЧОП по обеспечению порядка на территории МКД. Выбор контрагента.

⁸ Услуга признана некачественной, не соответствующей стоимости оказания услуги. Необходимо требовать перерасчет за оказание данной услуги за весь период.

⁹ Определение Исполнителя (выбор на конкурсной основе). Утверждение сметы расходов по организации повышения безопасности на территории МКД.

¹⁰ Необходимо решение собственников, для организации пространства парковки. Цель: создание дополнительных парковочных мест, разгрузка верхней парковочной зоны.

¹¹ Текущие ремонты этажей, фасадов и т.д.

- 3.6) Решение вопроса о статусе земли под МКД¹²;
- 3.7) Утверждение тарифа на обслуживание МКД в соответствии со сметой расходов и доходов¹³;
- 3.8) Решение о возможности и допустимости использования электронных систем голосования, в том числе решение о способе уведомлений собственников.

2. Правовые основания.

- 3.1) Инициация ОСС: Любой собственник помещения – юридическое или физическое лицо (ч. 2. ст. 45 ЖК РФ).
- 3.2) Права инициатора: Инициатор общего собрания собственников в многоквартирном доме вправе (п. 6 раздела IV Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр)
- 3.3) Уведомление собственников: п.4 Статья 45 ЖК РФ - порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.4) Кворум, принятие решений: ЖК РФ Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- 3.5) Электронное голосование: №156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3. В случае классического голосования:

Если учувствует не собственник, а представитель: представитель собственника помещения действует на основании составленной в письменной форме доверенности. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема. Принятие решения собственником осуществляется по каждому вопросу повестки дня, путем проставления в бланке листа решения собственника подписи напротив формулировки «за», «против» или «воздержался».

¹² Основание: Определение ВС РФ №89-КГ18-20 от 20.02.2019 года.

¹³ До собрания необходимо подготовить смету расходов и доходов. Перечень расходов организации формируют такие ПП РФ как № 290, № 491, № 354, № 416 и другие НПА, определяющие обязанности по управлению многоквартирным домом.