

Как создать Совет многоквартирного дома

«Земляки» дают пошаговую инструкцию, которая поможет жильцам многоэтажек сплотиться и наладить нормальную цивилизованную жизнь в доме. Содержать дом и двор в чистоте и порядке, вовремя проводить качественный ремонт, не переплачивать ни своей управляющей компании, ни поставщикам ресурсов – вот чего получается добиться Советам домов. Хотите благополучия себе и соседям? Действуйте! Это несложно

Решение о создании Совета многоквартирного дома могут принять только собственники помещений в общем собрании! Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ЖК РФ).



1 Создание инициативной группы собственников

Пусть вас не пугает официальное название. «Инициативная группа собственников» – не что иное, как несколько человек, которым просто не все равно, что происходит в доме. Итак, собираем команду единомышленников. В идеале – чтобы был представитель от каждого подъезда. Хотя можно действовать и в одиночку. Главное в этом деле – инициатива.

Сразу проводите заседание инициативной группы, то есть обсуждаете, что больше всего волнует вас и остальных жителей дома. В вашем случае на повестке дня вопрос номер один – выбор Совета многоквартирного дома и председателя Совета дома. Итоговым документом должен стать протокол заседания инициативной группы, в котором выражены намерения инициаторов выйти на общее собрание, и перечень вопросов, которые они собираются обсудить с остальными жителями.

Итак, повестка дня планируемого собрания обсуждена и сформулирована. Теперь надо ознакомить остальных жителей дома с вашей инициативой.

2 Составление реестра собственников помещений

В реестр включаются собственники с указанием площади занимаемых ими помещений. Это важно, поскольку собственники голосуют квадратными метрами квартиры. Больше площадь – весомее голос при принятии решений.

3 Оповещение о предстоящем общем собрании собственников

Изготавливаем и размещаем в общедоступных местах объявления о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

В объявлении должны быть указаны:

- сведения о лице (лицах), по инициативе которого проводится общее собрание;
- где, когда и во сколько состоится собрание;
- повестка дня;
- порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Обсуждать на собрании можно только те вопросы, которые указаны в объявлении (уведомлении). По крайней мере, решения только по ним будут иметь законную силу. Остальное так и останется разговорами. К тому же могут найтись недобольные ходом собрания или его решением. Воспользовавшись своим правом, они могут обратиться в жилищную инспекцию, суд, прокуратуру и отменить из-за этого «пустяка» – неверно составлены объявления – итоги голосования. Чтобы ваш труд не пропал даром, помните: мелочей в таком деле не бывает.

4 Проведение общего собрания

- В день проведения собрания инициативная группа встречается в назначенном месте и в условленное время остальных собственников.
- Составляется реестр собственников или уполномоченных лиц, по доверенности пришедших на собрание.
- Выбираем председателя собрания и секретаря для ведения протокола общего собрания. Не забываем, что голосуют только собственники или уполномоченные лица по доверенности, поэтому каждый пришедший должен подтвердить свое право принимать решения, предъявив документ, удостоверяющий право собственности на помещение.
- Далее все как на обычных собраниях. Обсуждение кандидатур в члены Совета, председателя Совета.
- Проводится голосование.
- Голосование должно быть проведено по каждому отдельному вопросу, указанному в повестке дня. Свою волю выражаем просто: «за», «против», «воздержался».

ВАЖНО ПОМНИТЬ!

Собрание считается легитимным (правомочным), если на нем присутствовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Напоминаем, что измерителем в голосовании является квадратный метр. Решение по вопросу создания Совета многоквартирного дома считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании.

5 Оформление результатов общего собрания собственников

- Секретарь общего собрания подсчитывает голоса и оформляет итоговый протокол.
- Председатель и секретарь собрания оформляют сообщения о результатах проведения общего собрания и размещают их в местах, указанных в решении общего собрания, наиболее доступных для всех собственников.

6 Хранение документов

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Документация, подлежащая хранению при очной форме голосования:

- протокол заседания инициативной группы;
- объявления с повесткой дня общего собрания;
- реестр всех собственников;
- реестр собственников, принявших участие в голосовании;
- протокол проведения общего собрания;
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Что делать, если нет кворума

Действительно, часто самая большая трудность – собрать в одном месте и в одно время необходимое число собственников, да еще с документами, подтверждающими право собственности. Тут вас спасет заочная форма собрания. Она не требует присутствия собственников. Свое мнение они выражают путем заполнения и передачи бюллетеня.

1 Изготовление уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в заочной форме

В уведомлении о проведении общего собрания в заочной форме указывают инициативную группу, перечень вопросов, по которым просят остальных собственников высказать свое решение, адрес и порядок ознакомления с необходимыми материалами и информацией, дату сдачи бюллетеня для голосования.

2 Изготовление бюллетеней для голосования

В таких бюллетенях для голосования необходимо предусмотреть графы, в которых лица, участвующие в голосовании, смогут указать: Ф.И.О., адрес собственника, сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме, решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за»; «против»; «воздержался».

3 Доставка уведомлений и бюллетеней для голосования собственникам помещений многоквартирного дома

Уведомления и бюллетени для голосования собственникам помещений многоквартирного дома необходимо разнести в каждую квартиру и вручить собственнику под роспись (чтобы потом не выслушивать отказы: «Я не знал! Мне никто ничего не говорил!») не менее чем за 10 дней до принятия решения. Это важно – оставить человеку время для раздумий, принятия решения. К тому же так велит Жилищный кодекс.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Если решение принято, то все собственники независимо от того, принимали они участие в голосовании или нет, обязаны исполнить решение общего собрания. В случае если кто-то считает, что его права нарушены, может обратиться в суд и попытаться опротестовать решение общего собрания.

4 Оформление результатов заочного голосования собственников

Инициативная группа осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчет результатов голосования.

Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. В протоколе должны быть перечислены все вопросы, выносимые на голосование, и принятое общим собранием решение по каждому вопросу. Итоги голосования доводятся до всех собственников посредством размещения в общедоступных местах информационных листов не позднее 10 дней со дня окончания голосования.

5 Хранение документов

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Документация, подлежащая хранению, при заочной форме голосования:

- протокол заседания инициативной группы;
- реестр всех собственников;
- уведомления и бюллетени для голосования;
- протокол решения общего собрания + полученные уведомления и бюллетени;
- уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Совет – для всех авторитет

Будем считать, домовым активистам все удалось: у дома появились законные Совет и его председатель (старший по дому)

Представитель Совета дома вручает управляющей организации (управляющей компании) весь пакет документов по голосованию для того, чтобы, подтвердив свои полномочия, Совет смог начать совместную работу с управляющей организацией по управлению домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

ВНИМАНИЕ!

Решения по данным вопросам имеют законную силу, если за них проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. По остальным вопросам решение принимается не менее 50% голосов от принявших участие в голосовании.

ЗДЕСЬ ВАМ ПОМОГУТ РЕШИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

94-44-45 – по вопросам, касающимся ЖКХ населенных пунктов Пензенской области;
 42-26-36 – по вопросам ЖКХ в Пензе (Управление ЖКХ г. Пензы);
 92-09-01 – Управление по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области;
 94-13-91 – Жилищная инспекция Пензенской области;
 55-94-83 – Подразделение соцзащиты (для оформления субсидий на оплату коммунальных услуг жителям Пензы).

КРОМЕ ТОГО, постановлением администрации города Пензы в 2012 году создан Совет по взаимодействию с управляющими организациями, Советами многоквартирных домов, ТСЖ, ЖСК и иными потребительскими кооперативами. Он призван, в том числе, вместе с Советами домов повышать эффективность содержания жилищного фонда, способствовать улучшению качества жилищно-коммунального обслуживания.

Вместе с тем, приказами глав администраций районов г. Пензы созданы общественные советы председателей Советов многоквартирных домов, которые являются коллегиальными совещательными органами при администрациях районов города, в состав которых входят активные члены советов многоквартирных домов.