Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ПРИКАЗ
от 16 ноября 2005 г. N 07/06-222

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В целях методического обеспечения реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, касающихся прав собственников помещений на принятие решений по вопросам управления многоквартирными домами, создания товариществ собственников жилья, учитывая многочисленные обращения жителей, возникающие при реализации предусмотренных законодательством прав собственников помещений на объединение для совместного управления многоквартирным домом и обеспечения его эксплуатации, а также при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа управления, приказываю:

1. Утвердить Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - Рекомендации).

2. Отделу эксплуатации жилья (Н.В.Мартынову):

- направить Рекомендации в администрации районов и городов Республики Башкортостан для организации работы по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;

- совместно с отделом реформирования ЖКХ информационно-аналитической работы (Ф.А.Гарифуллин) при необходимости организовать в районах и городах республики семинары по вопросам организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Предложить главам администраций районов и городов, главам муниципальных образований Республики Башкортостан:

- принять Рекомендации к сведению и использованию в работе;

- назначить лиц, ответственных за подготовку общих собраний собственников многоквартирных домов, и в течение трех месяцев провести встречи с гражданами в целях разъяснения их прав и обязанностей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, альтернативных вариантов выбора управляющих организаций (управляющих), оптимизации условий договора управления (определения состава общего имущества, перечней услуг и работ, порядка оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок контроля за управляющими и т.д.);

- при обращении инициативных групп собственников оказывать содействие в выборе места проведения собрания, изготовлении объявлений, бланков бюллетеней, проектов протоколов собраний и в решении других организационных вопросов;

- инициировать, как одному из собственников помещений в многоквартирном доме, общие собрания по выбору способа управления в многоквартирных домах, где есть доля помещений, принадлежащих местному органу власти;

- по запросу инициативных групп по проведению общего собрания предоставлять списки собственников в многоквартирном доме (через территориальные органы Федеральной регистрационной службы, расчетно-кассовые центры, прежние управляющие организации);

- в тридцатидневный срок после выбора на общем собрании управляющей организации организовать передачу технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, от прежней управляющей организации вновь избранному управляющему.

4. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на заместителя министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан В.Э.Аднасурина.

Министр
Г.Г.АСАДУЛЛИН

Утверждены
Приказом министра
жилищно-коммунального хозяйства
Республики Башкортостан
от 16 ноября 2005 г. N 07/06-222

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные Рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (ТСЖ).

§ 1. Значение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

При реконструкции зданий согласно п. 5.3 ВСН 58-88(р) могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка,

- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных),

- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

Строительство может вестись только в установленных границах земельного участка, составляющего общее имущество в указанном доме, и только тех хозяйственных построек, зданий и сооружений, которые будут предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома.

К общему имуществу в многоквартирном доме в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации относятся:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Ремонт общего имущества включает в себя текущий и капитальный ремонт. Согласно действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда текущий

ремонт здания это - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей в период между очередными капитальными ремонтами. Капитальный ремонт в соответствии с п. 5.1 ВСН 58-88(р) предполагает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

2) Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Под пределами использования земельного участка понимаются установление режимов пользования как отдельных частей такого участка, так и участка в целом, определение предназначения конкретных площадей земельного участка, установление ограничения пользования земельным участком другими лицами и т.п. В частности, часто возникает ситуация, когда одна группа собственников в многоквартирном доме заинтересована в устройстве автомобильной стоянки, другая - в выделении большей площади под детские площадки и т.д.

3) Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Общее собрание вправе решать вопросы передачи в пользование конкретных объектов общего имущества лицам как из числа собственников, так и из числа любых других лиц. Не могут быть переданы в пользование такие объекты, как: подъезд, лифтовые и вентиляционные шахты, инженерное и другое оборудование, неразрывно связанное с системами жизнеобеспечения всего многоквартирного дома и постоянно обеспечивающие функциональное назначение жилых и нежилых помещений в этом доме. Иные объекты, например, чердачные помещения, подвалы, земельные участки и др., могут быть представлены в пользование, если это не приводит к ущемлению прав и законных интересов собственников в многоквартирном доме, нарушению эксплуатации такого дома. Решение о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме может быть принято только собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Решения иных органов и лиц не могут подменять решение такого общего собрания. При этом предоставление собственниками за плату отдельных конструктивных элементов многоквартирных домов в целях их использования для размещения рекламы, оборудования связи и т.п. может служить дополнительным финансовым источником содержания общего имущества многоквартирного дома.

4) Выбор способа управления многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме при всей своей значимости как единственный орган управления таким домом и как форма выражения воли указанных собственников является недостаточно гибким инструментом для руководства всей текущей деятельностью по управлению данным домом. В связи с этим ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать на своем общем собрании способ управления таким домом. При этом Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность только одного из трех способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление, когда общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме продолжает осуществлять свои правомочия как орган управления многоквартирным домом;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, созданным в целях удовлетворения потребности граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе;

- управление управляющей организацией.

При выборе способа управления многоквартирным домом другим субъектом права общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме возлагает на него осуществление только части своих правомочий, причем передаются не сами правомочия, а возможность их реализации.

5) Создание и ликвидация товарищества собственников жилья.

В компетенцию общего собрания входит принятие решений о создании товарищества собственников жилья и об утверждении устава такого товарищества при его создании, о его преобразовании в жилищный или жилищно-строительный кооператив, о его ликвидации в

случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

6) Утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, устанавливается на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на один год.

Размер такой платы не подлежит регулированию при условии обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (правилами содержания и общего имущества в многоквартирном доме, техническими регламентами, санитарными и техническими нормами и правилами, иными обязательными требованиями, устанавливаемыми на федеральном уровне).

А также другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Обязательность проведения годовых собраний обусловлена наличием широкого круга вопросов, требующих ежегодного внимания собственников общего имущества в многоквартирном доме. Это вопросы, которые связаны с поддержанием в надлежащем состоянии инфраструктуры многоквартирного дома и самого такого дома, поскольку этот объект недвижимости с течением времени подвержен воздействию внешних факторов, что приводит к его постепенному разрушению, и поэтому он, безусловно, нуждается в постоянном контроле за его состоянием.

4. Помимо обязательных годовых общих собраний собственники помещений в многоквартирном доме могут также проводить внеочередные общие собрания, которые созываются по инициативе любого из собственников и проводятся в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Возможность проведения внеочередных собраний предусмотрена для более гибкого и оперативного вмешательства собственников в процесс управления многоквартирным домом. Как правило, внеочередные собрания носят чрезвычайный характер, поскольку, к примеру, являются основным средством выяснения отношений между собственниками и управляющей организацией или между отдельными группами собственников.

5. Особенности реализации различных способов управления многоквартирным домом.

5.1. Особенности непосредственного управления собственниками помещений многоквартирным домом.

При данном способе управления собственники помещений сами решают все общие вопросы управления многоквартирным домом без создания товарищества собственников жилья и без привлечения управляющей организации (управляющего).

Число собственников помещений, способных выбрать такой способ управления домом, законом не ограничено. В то же время непосредственное управление, к примеру, стоквартирным домом, вряд ли будет эффективным, поскольку практически невозможно согласовывать каждое управленческое решение с необходимым большинством собственников помещений в многоквартирном доме. Оптимальное число определит практика.

К недостаткам данного способа управления можно также отнести необходимость заключения каждому собственнику помещения договоров на предоставление коммунальных услуг со всеми ресурсоснабжающими организациями.

Что касается договоров на оказание услуг по содержанию и выполнение работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то такие договоры должны заключаться с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности, в виде двухсторонних договоров, где второй стороной выступает все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания от имени собственников помещений вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее доверенность, выданную в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме, без заключения с ним возмездного договора.

5.2. Особенности управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает возможность создания ТСЖ при объединении собственников нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры либо нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о создании ТСЖ должно приниматься только после выбора способа управления. Решение о создании ТСЖ принимается большинством голосов всех собственников помещений в доме, тогда как решение о выборе способа управления принимается большинством голосов только присутствующих на собрании собственников. Правоспособность ТСЖ как юридического лица возникает с момента его государственной регистрации в налоговом органе.

К органам управления товарищества относятся общее собрание членов товарищества, которое является высшим органом управления, и правление товарищества - исполнительный орган управления, подотчетный общему собранию членов товарищества. Таким образом, правление товарищества как постоянно действующий орган управления обеспечивает оперативное управление текущей деятельностью товарищества и непосредственно реализует волю товарищества как юридического лица, выраженную в решениях общего собрания членов товарищества, приведении дел товарищества (организация управления домом, совершение сделок и т.д.), т.е. организует выполнение таких решений. В целях организации управления общим имуществом многоквартирного дома правление может самостоятельно заниматься этой деятельностью либо заключить договор на управление с управляющей организацией или с индивидуальным предпринимателем (управляющим).

5.3. Особенности управления многоквартирным домом управляющей организацией.

При выборе общим собранием такого способа управления необходимо выбрать и конкретную управляющую организацию. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе устанавливать условия управления. В данном случае общее собрание может определить перечень необходимых работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, или пределы стоимости таких работ и услуг и т.д.

Многоквартирный дом может обслуживать только одна управляющая организация. Управление многоквартирным домом может осуществлять организация любой организационно-правовой формы. При заключении собственниками помещений договора управления с управляющей организацией последняя заключает договоры с организациями, предоставляющими коммунальные услуги. Договор на управление заключается управляющей организацией с каждым собственником на единых условиях, принятых на общем собрании.

6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не принимали участие в голосовании.

§ 2. Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в смешанной "очно-заочной" форме не допускается Жилищным кодексом Российской Федерации.

§ 3. Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

а) первого - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ);

б) очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч. 1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);

в) внеочередного - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ст. 45 ч. 2 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);

г) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч. 2, 3 ЖК РФ) или местный орган исполнительной власти (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ).

§ 4. Подготовка общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Вместе с тем местные органы исполнительной власти (администрации районов и городов) организуют проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

В результате информационно-разъяснительной работы инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме и представителя местного органа власти как одного из собственников помещений разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

§ 5. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК РФ.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

§ 6. Проведение общего собрания собственников в очной форме

1. Уведомления о проведении общего собрания

Собрание собственников помещений в очной форме толкуется как совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 ЖК РФ).

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свои фамилии, имена, отчества. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но исходя из общего смысла ст.ст. 45 - 47, а также ст. 146 ЖК РФ только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания, а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания - очное или заочное общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ);

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Особое внимание необходимо уделять порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме - инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников (последний способ не относится к первому собранию).

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

2. Правомочность общего собрания

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ). Для определения правомочности собрания требуется для начала знать общую площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственником в многоквартирном доме. Только зная такую общую площадь, можно проводить собрания, поскольку это позволяет рассчитать голоса, принадлежащие каждому из участвующих на собрании собственников жилых и нежилых помещений. К примеру, если общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме равна 2000 кв. м, то доля собственника И., которому принадлежит квартира в этом доме общей площадью 95 кв. м, в процентах равна: (95 x 100) : 2000 = 4,75, и соответственно данному собственнику принадлежит 4,75 голоса.

Расчет такой площади для проведения первого общего собрания может произвести инициативная группа собственников, предварительно составив список собственников всех помещений в доме и обобщив по ним информацию о площади принадлежащих им помещений. Такой список необходим и для идентификации лиц, пришедших на собрание или передавших свои решения в письменном виде по вопросам, включенным в повестку дня собрания.

В списке собственников может содержаться, например, следующая информация:

местоположение многоквартирного дома (почтовый адрес);

количество помещений в многоквартирном доме, имеющих конкретных собственников (не входящих в состав общих помещений многоквартирного дома, которые входят в состав общего имущества в многоквартирном доме);

общая площадь таких помещений;

наименование (назначение) помещения (например, "двухкомнатная квартира", "офисное помещение"), номер этажа (в том числе подземного), на котором находится помещение (если помещение входит в состав многоквартирного дома, в том числе дома, имеющего подземную этажность) и номер помещения (например, номер квартиры), если они определены по данным государственного учета жилищного фонда, площадь помещения;

режим права собственности на данное помещение (индивидуальная, общая совместная или общая долевая);

фамилия, имя, отчество (наименование) собственника, а также сведения о документе, подтверждающем право собственности на такое помещение;

данные, необходимые для идентификации собственника помещения (например, паспортные данные гражданина, номер о государственной регистрации юридического лица и т.п.);

фамилия, имя, отчество (наименование) представителя собственника (если собственник на постоянной основе определил своего представителя либо имеет своего законного представителя);

данные, необходимые для идентификации представителя собственника помещения (например, паспортные данные гражданина, номер о государственной регистрации юридического лица и т.п.), а также сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

количество голосов, принадлежащих собственнику помещения;

почтовый адрес собственника, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в помещениях дома).

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ);

- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (п. 1 ст. 136 ЖК РФ);

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - по остальным вопросам (выбор способа управления, выбор управляющего, вопросы оплаты и т.п. согласно ст.ст. 44, 46 ЖК РФ).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. ст. 36, 37 ЖК РФ. К общему имуществу относятся помещения и конструктивные элементы, предназначенные для обслуживания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (подвалы, чердаки, колясочные, лестничные клетки, ограждающие конструкции - крыша, стены, окна, двери и т.п., а также инженерное оборудование и коммуникации, обслуживающие более одного помещения в таком доме: лифты, система дымоудаления, вся система отопления, стояки и разводка горячей и холодной воды в подвале и т.д.). Кроме этого, в состав общего имущества в многоквартирном доме включается земельный участок, на котором находится указанный дом, с элементами благоустройства и озеленения, и иные объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома.

Исходя из доли в праве общей собственности устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя в определенных обстоятельствах (занятость, болезнь, командировка и т.п.). При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями пп. 4, 5 ст. 185 ГК РФ). Основанием полномочий представителя может служить также указание актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления.

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник (п. 4 ст. 48 ЖК РФ).

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования при очном способе проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием. При заочном голосовании подсчет голосов проводят инициаторы общего собрания.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением

данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол общих собраний должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Законом установлено, что решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ст. 46 ч. 3 ЖК РФ). Исходя из этого требования протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

§ 7. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования. Определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

При этом законодатель не устанавливает, какое именно собрание - первоначальное, очередное или внеочередное может быть проведено в очной форме, а какое в форме заочного голосования. Из смысла закона вытекает, что форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Для проведения заочного голосования (так же, как и для проведения очного собрания) необходимо, в первую очередь, направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

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

б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;

в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;

г) повестка дня собрания;

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указываются место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (подп. 3 п. 5 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч. 4 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Как следствие нарушения порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания принятое им решение может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

3. Решения заочного голосования

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются так же, как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме - п. 3 § 6 настоящих Рекомендаций.

4. Требования, предъявляемые к решению собственника

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня целесообразно направить бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ):

а) решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;

б) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: 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", "воздержался". То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. Законом четко установлено, что в уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должно быть указано место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (п. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

5. Голосование

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.

6. Подведение итогов заочного голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному

вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам (п. 6 ст. 48 ЖК РФ).

7. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

Следует отметить, что проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

§ 8. Оформление в письменной форме решений собственников помещений

При проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способом принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с п. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения, как правило, также применяются при проведении общих собраний в очной форме и являются формой голосования при принятии решения путем письменных решений (п. 4 ст. 48 ЖК РФ). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

§ 9. Заключительные положения

Следует обратить внимание на то, что проведению самого первого общего собрания собственников помещения предшествует работа по его подготовке. Подготовка к собранию включает в себя:

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме (посредством обращения в ЕИРЦ либо простого опроса жителей); помощь в получении сведений о частном и государственном жилищном фонде могут оказать управы районов;

- опрос мнений жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом;

- выявление компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами (посредством обращения в префектуру или управу района);

- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;

- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;

- разработка устава товарищества собственников жилья;

- направление сообщений о проведении общего собрания собственников;

- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

Приложение N 1
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Кому: _____
Адрес: _____

Уведомление
о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений по выбору способа управления, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ. Одновременно направляем Вам схему распределения долей и бланк решения собственника.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать _____ (указать лицо, в том числе консьержей, кому могут быть переданы решения), находящимся по адресу: _____

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам инициативной группы: _____, тел. _____

Начало приема решений собственников помещений: с _____ 2005 г. с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений: _____ 2005 г. до 22 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены _____ 2005 г.

Повестка дня

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
2. О выборе способа управления (управление управляющей организацией).
3. Выбор управляющей организации.
4. Утверждение сметы расходов на содержание общего имущества на _____ год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: _____ с _____ 2005 г. с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:
_____, тел. _____
(Ф.И.О.)

Приложение N 2
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Протокол N _____
общего собрания собственников помещений по выбору способа управления в многоквартирном доме по адресу:
_____

населенный пункт дата проведения

Время проведения _____
Место проведения _____

Присутствовали:
Собственники согласно списку регистрации:
- жилых помещений - _____% голосов;
- нежилых помещений - _____% голосов.

Представитель собственника по жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности муниципального образования или Республики Башкортостан

_____,
(Ф.И.О.)
доверенность выдана _____
(дата)
Всего присутствовало собственников, обладающих ___% голосов от общего числа голосов.
Кворум имеется/не имеется.
На собрание приглашены:
1. Представитель действующей управляющей организации _____
_____
(Ф.И.О., доверенность)
2. Представитель иной управляющей организации _____
_____
(Ф.И.О., доверенность)
3. Представитель местной администрации
_____
(Ф.И.О., доверенность)
Принято решение: при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума).
Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря (Ф.И.О.).
Голосование по кандидатурам:
за - ____; против - ____; воздержались - ____.
Принято решение: избрать председателем собрания _____, секретаря _____

Повестка дня

1. Выбор счетной комиссии.

2. Выбор способа управления.

3. Выбор управляющей организации (если выбран этот способ управления).

4. Утверждение сметы расходов на содержание общего имущества на _____ год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности.

5. Определение места хранения документации и ознакомления с материалами по темам проводимых в будущем собраний, а также выбор лица, ответственного за эти вопросы.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за __ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования: за - ____; против - ____; воздержались - ____

Решили: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ____; против - ____; воздержались - ____

Решили: избрать счетную комиссию в составе _____ человек:

_____
(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу слушали доклад _____ о том, какие способы управления многоквартирными домами предусмотрены законом, в чем их особенности и преимущество каждого способа.

Выступали: _____

Предложено: избрать способом управления:

а) управление управляющей организацией;

б) товариществом собственников жилья.

а) в случае избрания способа управляющей организацией:

3. По третьему вопросу:

- слушали доклад _____ о том, какая управляющая организация управляет данным домом в настоящее время и какие результаты достигнуты. Какие претензии имеются к управляющей организации;

- слушали сообщение _____ о других управляющих организациях, прошедших конкурс, и управляющих организациях, которые сами предложили свои услуги.

Выступили: представители управляющих организаций, присутствующие на собрании. Рассмотрены предложенные ими условия управления многоквартирным домом.

Предложено: выбрать управляющую организацию _____

Голосование: за - _____% голосов; против - _____% голосов; воздержались - _____% голосов.

Принято решение: избрать управляющую организацию _____ и заключить с ней договор управления многоквартирным домом.

б) в случае избрания способом управления управление товариществом собственников жилья собрание заканчивает свою работу. При этом рекомендуется решить следующие вопросы:

определить дату следующего собрания, порядок представления кандидатур в правление ТСЖ и ревизионную комиссию.

4. По четвертому вопросу:

- предложения представителя избранной управляющей организации по смете расходов на содержание общего имущества, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле.

Выступали: _____

Поставлено на голосование утверждение предложенной сметы.

Голосовали: за - _____% голосов; против - _____% голосов; воздержались - _____% голосов.

Примечание. Третий и четвертый вопросы могут быть решены и на другом собрании после ознакомления с предложениями управляющей организации. Назначается время следующего собрания.

5. По пятому вопросу:

- слушали предложение _____ о месте хранения документации общего собрания (извещений, протоколов, решений, материалов, предложенных на рассмотрение собранию). Предлагается время ознакомления с материалами.

Предложено: хранить документацию по адресу: _____

Одновременно предлагается кандидатура ответственного за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений - _____

Выступили: _____

Голосовали: за - ____, против - ____, воздержались - ____

Решили: хранить документацию собраний по адресу: _____

Установить время ознакомления с материалами собраний: с _____ до час. по _____ (дням).

Назначить ответственным _____

Собрание закрывается.

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания: _____

Примечание. К протоколу прикладываются список-регистрация присутствовавших на собрании, доверенности, извещения о проведении собрания, доказательства вручения их каждому собственнику, материалы по проведенному собранию, письменные выступления.

Приложение N 3
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Кому: _____
Адрес: _____

Уведомление
о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со статьей 47 Жилищного

кодекса РФ. Одновременно направляем Вам схему распределения долей и бланк решения собственника.

Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать _____ (указать лицо, кому могут быть переданы решения), находящемуся по адресу: _____

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам инициативной группы: _____, тел. _____

Начало приема решений собственников помещений: с _____ 2005 г. с _____ часов до _____ часов.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений: _____ 2005 г. до 22 ч. 00 мин.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены _____ 2005 г.

Повестка дня

1. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
2. О выборе способа управления (создании ТСЖ).
3. Принятие устава ТСЖ.
4. Определение количественного состава правления ТСЖ.
5. Определение количественного состава ревизионной комиссии ТСЖ.
6. Избрание персонального состава правления.
7. Избрание персонального состава ревизионной комиссии.
8. Избрание способа уведомления собственников помещений.
9. Утверждение порядка оформления протокола общего собрания.
10. Утверждение способа доведения итогов голосования на общих собраниях.
11. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: _____ с _____ 2005 г. с _____ до _____ часов.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:
_____, тел. _____
(Ф.И.О.)

Приложение N 4
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Протокол N _____
общего собрания собственников помещений о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме по адресу:

населенный пункт дата проведения

Время проведения _____
Место проведения _____

Присутствовали:
Собственники помещений согласно списку регистрации:
- жилых помещений - _____% голосов;
- нежилых помещений - ____% голосов.

Представитель собственника по жилым и нежилым помещениям, находящимся в собственности муниципального образования или Республики Башкортостан _____,
(Ф.И.О.)
доверенность выдана _____
(дата)

Всего присутствовало собственников, обладающих ___% голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется/не имеется.

На собрание приглашены:

1. Представитель действующей управляющей компании _____
_____
(Ф.И.О., доверенность)

2. Представитель управы района _____
_____
(Ф.И.О., доверенность)

Принято решение: при наличии кворума начать собрание (отложить из-за отсутствия кворума).

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря (Ф.И.О.).

Голосование по кандидатурам: за - ___% голосов; против - ____% голосов, воздержались - _____% голосов.

Принято решение: избрать председателем собрания _____, секретаря _____

Повестка дня

1. Выбор счетной комиссии.

2. О создании ТСЖ и передаче в управление многоквартирного дома.

3. Утверждение устава ТСЖ, названия.

4. Доклад по вопросу определения долей в праве общей собственности на общее имущество.

5. Избрание правления ТСЖ.

6. Избрание ревизионной комиссии (ревизора).

7. Избрание способа уведомления собственников обо всех принимаемых ТСЖ решениях, в том числе о проведении собраний <*>.

8. Утверждение способа доведения итогов голосования <*>.

9. Утверждение места, условий хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение <*>.

<*> Вопросы, помеченные звездочкой, вносятся в повестку первого собрания собственников помещений.

Предложено по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за __ часа, на выступление __ минут.

Голосование: за - _____; против - _____; воздержались - _____

Решили: собрание провести за _____ часа, на выступления _____ мин.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за - ____; против - ____; воздержались - ____

Решили: избрать счетную комиссию в составе _____ человек:
_____
(перечислить Ф.И.О.)

2. По второму вопросу:

Слушали предложение _____ создать товарищество собственников жилья (ТСЖ) в многоквартирном доме по адресу: _____ _____. Назвать ТСЖ "_____".

Передать многоквартирный дом в управление ТСЖ.

Выступили: _____

Голосовали: за - ___; против - ____; воздержались - ____

Принято решение: создать ТСЖ, присвоить название "_____".

Передать дом в управление ТСЖ.

3. По третьему вопросу:

Слушали предложение _____ утвердить устав ТСЖ "_____".

Выступили: _____, предложившие внести поправки в устав:
_____
(перечисляются)

Голосовали: за принятие устава с поправками - _____; против - _____; воздержались - _____

Принято решение: принять устав в первом чтении, доработать (указываются лица, кому поручено) с учетом сделанных на собрании поправок.

4. По четвертому вопросу:

Слушали доклад _____ об определении долей каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5. По пятому вопросу:

Слушали выступление _____, предложившего избрать членами правления ТСЖ _____ (список). Предложено голосовать списком (индивидуально).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - _____; против - ____; воздержались - ____

Принято решение: в правление ТСЖ избрать: _____

6. По шестому вопросу:

Предложены в члены ревизионной комиссии (список).

Выступили _____

Голосовали списком (индивидуально): за - ____; против - _____; воздержались ____

Принято решение: избрать в ревизионную комиссию в составе: _____ _____

7. По седьмому вопросу:

Предложен способ уведомления собственников обо всех принимаемых ТСЖ и правлением решениях, в том числе о проведении собраний: _____

Голосовали: за - ___; против - ___, воздержались - ___

Принято решение: _____

8. По восьмому вопросу: предлагается место хранения протоколов и решений собственников, а также других документов и материалов, связанных с деятельностью ТСЖ, график ознакомления членов ТСЖ с этими материалами и лица, ответственные за их хранение.

Голосовали: за - ____; против - ____; воздержались - ____

Принято решение: _____

Председатель собрания: _____

Секретарь собрания:_____

Приложение N 5
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Решение
собственника помещения при проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: _____,
в форме заочного голосования

Вид собственности (государственная, муниципальная, частная) _____

Помещение (жилое/нежилое) _____

Ф.И.О. собственника помещения (представителя собственника) _____ _____,

документ, удостоверяющий личность _____

Адрес помещения: _____, дом N ____, корп. ____, кв. N _____, телефон _____

Свидетельство о государственной регистрации права собственности: N _____

Дата выдачи _____

Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий (кв. м) __

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество ___
Вопросы, поставленные на голосование:

1. Формулировка вопроса: За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
2. Формулировка вопроса: За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
3. Формулировка вопроса: За - _____ Против - _____ Воздержался - _____
4. Формулировка вопроса: За - _____ Против - _____ Воздержался - _____

Отметьте свое решение любым способом (крестик, галочка, и т.п., вычеркиванием с несогласным), подпишите его и поставьте дату.

Дата подачи решения _____ Подпись _____

Приложение N 6
к Методическим рекомендациям
по подготовке и проведению
общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме

Заявление
о вступлении в члены товарищества собственников жилья
"_____"

В правление ТСЖ "_____"

Вид собственности (государственная, муниципальная, частная) _____
Тип помещения (жилое/нежилое) _____
Адрес: _____
Ф.И.О. собственника (представителя) _____
Свидетельство о государственной регистрации права собственности:
N _____
Дата выдачи _____
Общая площадь помещения без учета балконов и лоджий _____

Прошу принять меня в члены ТСЖ "_____".

Дата _____ Подпись _____