

Приложение № 2 к бюллетеню для голосования г. Санкт-Петербург,
ул. Будапештская, д. 102, стр. 1

ПОЛОЖЕНИЕ

о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Будапештская дом 102, строение 1

Термины и определения.

Положение - Положение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Будапештская дом 102;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Совет дома – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Будапештская дом 102, строение 1;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

УК – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

Собственники – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД.

Система - информационная система для проведения общих собраний собственников помещений в форме заочного голосования, выбранная посредством утвержденного решения на ОСС.

1. Общие положения

1.1. Общее собрание собственников помещений в МКД является высшим органом управления. ОСС проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.2. Собственники помещений в МКД, а также лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче обязаны ежегодно проводить годовое ОСС, если иное не установлено ОСС.

1.3. Годовое ОСС проводится сроки, установленные статьей 45 ЖК РФ, если иной срок не установлен решением ОСС.

1.4. ОСС признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие Собственники или их законные представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в МКД. Одним голосом, в целях учета при голосовании, условно признается 1 квадратный метр площади в МКД, принадлежащей собственнику.

1.5. При отсутствии кворума при проведении годового ОСС, оно должно быть проведено повторно в течение 4 месяцев с момента завершения приема голосов на годовом ОСС.

1.6. ОСС, проводимые кроме годового ОСС, являются внеочередными.

1.7. ОСС может проводиться посредством:

а) Очного голосования. Совместного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

б) Очно-заочного голосования. Очное и/или дистанционное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, с возможностью передачи решений Собственников в установленный срок по месту или адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС;

в) Заочного голосования. Проведение голосования с использованием информационной системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ и с настоящим Положением.

1.8. Продолжительность очного или очно-заочного голосования устанавливается в размере не менее 10 дней и не более 90 дней с даты и времени начала проведения такого голосования. Продолжительность голосования с использованием выбранной системы определяется решением ОСС.

1.9. В случае если при проведении Общего собрания посредством очного или очно-заочного голосования такое собрание не имело необходимого кворума, то в дальнейшем повестка данного ОСС может быть вынесена на заочное голосование.

1.10. Принявшими участие в ОСС в форме очно-заочного голосования, считаются Собственники, от которых заполненные бланки для голосования получены до указанного в сообщении о проведении общего собрания срока окончания их приема, а в случае заочного голосования с использованием информационной системы - Собственники, проголосовавшие до даты и времени окончания такого голосования.

1.11. К компетенции ОСС относятся:

- а) вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) вопросы благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- в) вопросы надлежащего содержания общедомового имущества
- г) решение вопросов пользования указанным имуществом, в том числе определение условий предоставления в пользование иным лицам общедомового имущества и утверждение порядка расходования средств, полученных от использования общедомового имущества иными лицами;
- д) избрание и наделение отдельными полномочиями совета дома.

1.12. Решения ОСС признаются принятыми, если они по количеству голосов соответствуют требованиям ч.1 ст.46 ЖК РФ.

1.13. ОСС не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

2. Созыв ОСС

2.1. Годовое ОСС может быть создано по инициативе Совета дома или УК, осуществляющей управление многоквартирным домом по договору управления в сроки, установленные предыдущим ОСС. Если срок проведения годового ОСС не установлен, то оно проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

2.2. Внеочередное ОСС может быть создано по инициативе лиц, указанных в п. 2.1 Положения либо любого Собственника (группы Собственников) (далее, все вместе - Инициатор) по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции ОСС.

2.3. Инициатор вправе обратиться в письменной форме, в том числе с использованием выбранной информационной системы, в УК о предоставлении реестра собственников помещений в МКД. УК обязана в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить Инициатору реестр собственников помещений в МКД, содержащий сведения о собственнике помещения, номере помещения, площади помещения, а также сведения о размерах принадлежащих им долей и виде собственности.

2.4. Инициатор обязан сообщить Собственникам помещений в МКД о проведении ОСС в очной или очно-заочной форме не позднее, чем за десять дней до даты его проведения, а в случае проведения Общего собрания в заочной форме не позднее, чем за десять дней до даты окончания заочного голосования

2.5. Уведомление Собственников о проведении Общего собрания осуществляется:

2.5.1. в случае включения вопросов повестку общего собрания о выборе управляющей организации или об изменении способа управления данным домом - путем заказного почтового отправления либо доведения извещения под роспись в ведомости вручения извещения;

2.5.2. в остальных случаях, одним либо несколькими способами одновременно:

- а) путем: размещения извещения в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных щитах;
- б) доведение извещения под роспись в ведомости вручения извещения;
- в) заказное почтовое отправление;
- г) направление извещения на адрес электронной почты (если адрес электронной почты известен Инициатору).
- д) иным способом, позволяющим каждому Собственнику помещения в МКД ознакомиться с извещением о проведении ОСС.

2.6. При проведении Общего собрания в форме заочного голосования с использованием выбранной информационной системы, для сообщения о проведении Общего собрания используется данная система.

2.7. При уведомлении Собственников помещений в МКД путем размещения извещения в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных щитах, составляется акт размещения извещения, содержащий полный текст извещения. Данный акт подписывается Инициатором и не менее чем двумя Собственниками, проживающими в МКД.

2.8. В извещении о проведении ОСС указываются:

- а) сведения об Инициаторе (фамилии, имени, отчества или наименование юридического лица, включая ОГРН, номера жилых либо нежилых помещений, принадлежащих инициатору);
- б) форма проведения Общего собрания (очная, заочная, очно-заочная форма);
- в) дата, место, время проведения Общего собрания, а в случае проведения Общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования указывается дата окончания приема письменных решений Собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- г) повестка дня Общего собрания;

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

2.9. В случае использования информационной системы при проведении ОСС в форме заочного голосования в извещении о проведении ОСС наряду со сведениями, предусмотренными 2.8 настоящего Положения, должны быть указаны:

а) сведения об администраторе Общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

б) место и (или) фактический адрес администратора Общего собрания;

в) Дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

г) порядок приема администратором Общего собрания оформленных в письменной форме решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2.10. Дополнительно в извещении может быть указано место или адрес и время, где Собственник может получить бланк для голосования и бланки доверенностей на представление его интересов на Общем собрании уполномоченным им лицом, а также порядок удостоверения таких доверенностей.

2.11. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в УК для организации проведения ОСС. В обращении о проведении ОСС должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня ОСС, указан источник и порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения ОСС управляющей компанией. По обращению собственников УК обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения ОСС, уведомить о проведении данного ОСС каждого Собственника, оформить необходимые документы по результатам проведения ОСС, обеспечить доведение до сведения

Собственников о принятых решениях и результатах ОСС в установленном настоящим Положением порядке.

3. Голосование на ОСС

3.1. Правом голосования на ОСС обладают только Собственники помещений в МКД, вступившие в право собственности или уполномоченные ими на основании доверенности лица (представитель).

3.2. При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования, голосование Собственников помещений в МКД осуществляется посредством заполнения оформленных в соответствии с статьей 47 ЖК РФ в письменной форме бланков решений для голосования.

3.3. При проведении ОСС в форме заочного голосования при помощи системы, голосование осуществляется с использованием выбранной решением ОСС информационной системы. Сроки проведения ОСС, порядок подачи повестки администратору, адрес и местонахождение администратора собрания при проведении ОСС с использованием системы утверждаются решениями ОСС.

3.4. В бланке решения для голосования должны быть указаны:

- а) сведения о лице, участвующем в голосовании или сведения о представителе и документе, подтверждающим право на представительство;
- б) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

3.5. В бланке решения для голосования может быть размещена информация о порядке заполнения данного бланка.

3.6. Собственник вправе принимать участие и голосовать на ОСС как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, указанными в доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о Собственнике помещения МКД и его представителе (ФИО или наименование юридического лица, место жительства или место нахождения, паспортные данные или полные реквизиты) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и удостоверена нотариально. Из текста доверенности должно недвусмысленно следовать, что Собственник предоставляет право доверенному лицу принимать участие в ОСС.

3.7. Доверенность прикладывается к бланку решения для голосования и хранится вместе с материалами дела. Допускается предъявление доверенности одному из членов счётной комиссии с передачей копии доверенности, на которой

членом счётной комиссии должна быть сделана отметка о проверке подлинности доверенности. При публикации материалов ОСС из цифровой копии листа доверенности должны быть удалены персональные данные, кроме ФИО и номера доверенности, даты её оформления и иных данных, характеризующих оформленную доверенность.

3.8. В случае, когда помещение находится в совместной собственности у нескольких лиц без выделения долей, то, по устному соглашению между такими Собственниками, на ОСС может проголосовать только один из Собственников помещения МКД или в решение через запятую вписываются все Собственники, владеющие помещением на праве совместной собственности без выделения долей, при этом такое решение подписывается всеми указанными в нем собственниками. В случаях если будут обнаружены бюллетени от разных лиц, владеющих одним и тем же помещением на праве совместной собственности без выделения долей и проголосовавших по-разному по какому-либо вопросу решения, то такие вопросы решения не засчитываются при подсчете голосов.

3.9. За несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещения в МКД, голосует один из родителей.

3.10. В случае наличия кворума на ОСС при совместном присутствии Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, подсчет голосов по вопросам повестки дня ОСС осуществляется избранными и наделенными решением такого собрания соответствующими полномочиями лицами (например, председателем и секретарем ОСС, а также счетной комиссией). В случае, если председатель, секретарь либо счетная комиссия не утверждены решением ОСС, подсчет голосов по вопросам повестки дня ОСС, а также подписание протокола и иных документов (материалов) ОСС осуществляет инициатор ОСС.

3.11. Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения и рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = S_{\text{пом.}} / S_{\text{общ.}}$$

Где:

Д - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

$S_{\text{пом.}}$ - общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащее конкретному собственнику;

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.12. Общее количество голосов в многоквартирном доме условно приравнивается к количеству квадратных метров общей площади всех жилых и нежилых (не входящих в состав общего имущества) помещений в МКД.

3.13. Общее количество голосов, принадлежащих Собственнику, условно приравнивается к количеству квадратных метров доли в общей площади принадлежащего ему помещения.

4. Подведение итогов голосования на Общем собрании

4.1. Лицами, уполномоченными ОСС на проведение подсчета голосов и подписание протокола, определяется правомочность ОСС (наличие кворума) и осуществляется подсчет голосов Собственников по каждому вопросу, поставленному на голосование. Любой Собственник имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования ОСС.

4.2. Информация о принятых на ОСС решениях и итогах голосования доводится до сведения Собственников, в том числе и не принимавших участие в ОСС, путем вывешивания информационного листа на информационных щитах в каждом подъезде МКД. До Собственников нежилых помещений данная информация может быть доведена так же путем оставления информационного листа в принадлежащем Собственнику нежилом помещении МКД. Информация о принятых на ОСС решениях и итогах голосования может быть доведена комбинированным способом либо иным способом, позволяющим каждому Собственнику ознакомиться с информацией о принятых на ОСС решениях и итогах голосования.

4.3. По результатам голосования в срок, не превышающий десяти дней с даты проведения ОСС, либо даты окончания приема решений Собственников оформляется протокол.

4.4. В протокол ОСС включаются следующие сведения:

- а) адрес многоквартирного дома;
- б) об инициаторе ОСС;
- в) вид ОСС - годовое или внеочередное;
- г) форма ОСС - очная, заочная, очно-заочная;
- д) дата и время проведения ОСС либо срок, приема решений Собственников (в случае проведения голосования опросным путем);

- е) общая площадь помещений в МКД;
- ж) общее количество голосов собственников помещений МКД;
- з) количество голосов и процент участия Собственников, принявших участие в ОСС
- и) наличие или отсутствие кворума для принятия решений на ОСС;
- к) способ голосования (путем поднятия руки либо заполнения бланка решения для голосования);
- л) повестка дня;
- м) итоги голосования по каждому вопросу, поставленному на голосование (количество голосов и процент проголосовавших «за», «против» и «воздержался»);
- н) решения, принятые на ОСС;
- о) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов и подписавших протокол;
- п) приложения к протоколу ОСС.

4.5. Решения ОСС, принятые по результатам голосования с использованием выбранной информационной системы, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

4.6. Решения и протокол Общего собрания являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на Собственников обязанностей в отношении общего имущества в МКД, изменения объема прав и обязанностей или освобождения Собственников от обязанностей и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в ОСС либо голосовали против принятого(ых) решения(ий).

4.7. Решения ОСС, отраженные в протоколе ОСС, отдельные положения договора управления МКД, наделяющие полномочиями на принятие решений по отдельным вопросам управления МКД иных лиц, в том числе (но не исключительно) председателя и членов совета дома, комиссий Собственников, представителей Собственников, УК и других лиц, являются письменным уполномочием, выданным Собственниками таким лицам, на принятие решений по отдельным вопросам управления МКД, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

4.8. Решение ОСС по вопросу голосования, отменяет решение по аналогичному вопросу предыдущего ОСС. Внесение в повестку ОСС вопроса об отмене ранее принятого решения не требуется.

4.9. Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в судебном порядке решение, принятое ОСС с нарушением требований законодательства, в установленные законодательством сроки, в случае, если он не принимал участие в ОСС или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

4.10. В случае, если Инициатором ОСС выступает не УК, то подлинники решений и протокола ОСС подлежат обязательному представлению Инициатором в УК не позднее чем через десять дней после проведения ОСС.

4.11. УК в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола ОСС обязана направить подлинники данных решений и протокол, в том числе с использованием выбранной информационной системы, в надзорные органы г. Санкт-Петербурга.

4.12. Копии протоколов ОСС, заполненные Собственниками бланки для голосования с принятыми решениями, доверенности представителей Собственников и решений таких Собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.