

Порядок организации и проведения общего собрания собственников недвижимости и членов ТСН дома 13/2 по улице Свердлова в Ялте

1. Общее собрание

1.1. Жилищным Кодексом РФ в зависимости от рассматриваемых вопросов предусмотрено проведение:

- общего собрания собственников недвижимости;
- общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

2. Порядок проведения общего собрания собственников недвижимости в доме.

2.1. ТСН обязано организовывать и проводить общее собрание собственников недвижимости в доме по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников недвижимости, предусмотренных Жилищным Кодексом и Уставом ТСН.

2.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников недвижимости в доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников недвижимости в доме может быть созвано по инициативе собственников, доля собственности которых в общей доле имущества составляет не менее 20-ти процента.

2.3. Общее собрание собственников недвижимости в доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники недвижимости в данном доме или их представители, обладающие 50-тью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников недвижимости в доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников недвижимости в доме.

2.4. Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников недвижимости в доме, обязан сообщить собственникам недвижимости в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников недвижимости в доме должно быть направлено каждому собственнику недвижимости в данном доме в письменном виде на электронный адрес или вручено под роспись, либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников недвижимости.

2.5. В сообщении о проведении общего собрания собственников недвижимости в доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное собрание, собрание с использованием права заочного голосования или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

3. Решения общего собрания собственников недвижимости в доме

3.1. Решения общего собрания собственников недвижимости в доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников недвижимости в доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников недвижимости в доме. Решения общего собрания собственников недвижимости в доме оформляются протоколами.

3.2. Общее собрание собственников недвижимости в доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3.3. Решения, принятые общим собранием собственников недвижимости в доме, а также итоги голосования, доводятся до сведения собственников недвижимости в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание. Размещение соответствующего сообщения об этом производится на сайте и в помещении данного дома,

доступном для всех собственников недвижимости, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

3.4. Протоколы общих собраний собственников недвижимости в доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в офисном помещении дома.

3.5. Решение общего собрания собственников недвижимости в доме, принятое в установленном Жилищным Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников недвижимости в доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

3.6. Собственник недвижимости в доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников недвижимости в данном доме с нарушением требований Жилищного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

4. Общее собрание собственников недвижимости в доме в форме заочного голосования

4.1. В случае, проведения общего собрания собственников недвижимости в доме путем совместного присутствия или путем совместного присутствия с правом заочного голосования (письменного опроса) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного Кодекса кворума, решения общего собрания собственников недвижимости в доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

4.2. Решение о проведении общего собрания собственников недвижимости в доме в форме совместного присутствия с правом заочного голосования (письменного опроса) или заочного голосования на основании предварительного опроса собственников и фактического их проживания в доме может принимать правление ТСН.

4.3. Оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, передаются в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников недвижимости в доме.

4.4. Принявшими участие в общем собрании собственников недвижимости в доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники недвижимости в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

4.5. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

5. Голосование на общем собрании собственников недвижимости в доме

5.1. Правом голосования на общем собрании собственников недвижимости в доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники недвижимости в данном доме. Голосование на общем собрании собственников недвижимости в доме осуществляется собственником недвижимости в данном доме как лично, так и через своего представителя.

5.2. Представитель собственника недвижимости в доме на общем собрании собственников недвижимости в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике недвижимости в соответствующем доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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

5.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников недвижимости путем совместного присутствия или путем совместного присутствия с правом заочного голосования (письменного опроса) в доме может осуществляться посредством, оформленных в письменной форме, бюллетеней для голосования с решениями по вопросам, поставленным на голосование.

5.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников недвижимости в доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме, бюллетеней для голосования с решениями собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5.6. При голосовании, осуществляемом посредством, оформленных в письменной форме, бюллетеней для голосования с решениями собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

6. Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСН

6.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСН направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание на электронный адрес собственника недвижимости и вывешивается в холле дома. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

6.2. Положения статей 2,3,4,5 настоящего Порядка распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСН, если иное не установлено настоящим разделом.

6.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСН указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов ТСН не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

6.4. Правомочия общего собрания членов ТСН устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов ТСН правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие не менее 50-ти процента голосов от общего числа голосов членов товарищества.

6.5. Решения общего собрания членов ТСН по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

6.6. Общее собрание членов ТСН ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6.7. Решение о проведении общего собрания членов ТСН путем совместного присутствия или путем совместного присутствия с правом заочного голосования (письменного опроса) и в форме заочного голосования может быть принято Правлением ТСН. Проводится заочное голосование в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса.

7. Порядок регистрации.

7.1. Регистрацию участников собрания проводят, назначенные решением правления, члены регистрационной и счетной комиссии.

7.2. Регистрация участников собрания проводится по списку собственников недвижимости, подтверждающих участие в собрании своими подписями. Такой список позволяет определить состав участников по количеству и с учетом их долей к общей площади недвижимости собственников.

7.3. Участники собрания обязаны предъявить регистратору документ удостоверяющий личность, а доверенные лица документ удостоверяющий личность и доверенность, подтверждающую право участвовать в собрании и голосовать по вопросам повестки дня.

7.4. Доверенность на участие в собрании представителей собственника может быть оформлена по образцу и заверена руководством ТСН на основании, предъявленной собственниками недвижимости руководству ТСН или регистратору информации о доверенном лице в письменном виде в оригинале, электронном виде или по телефону.

7.5. Каждому участнику собрания при регистрации выдается бюллетень для голосования по утвержденному образцу.

7.6. Регистрационно-счетная комиссия при проведении собрания путем совместного присутствия подводит итоги регистрации, информирует об этом участников собрания и объявляет о полномочиях и основаниях проводить собрание по повестке дня.

8. Процедура принятия решений и подсчета голосов на собрании.

8.1. В зависимости от вида собрания (общего собрания собственников недвижимости или общего собрания членов ТСН), а также вопросов повестки дня собрания регистрационно-счетная комиссия проводит подсчет голосования и их итоги.

8.2. В голосовании и подсчете голосов учитываются доли участников в общей площади недвижимости, проголосовавших «за», «против» или «воздержались».

8.3. Участники собрания голосуют по решениям поставленных на голосование, путем отметки в бюллетене для голосования в графе «за», «против» или «воздержались» крестиком или галочкой.

8.4. Члены счетной комиссии ведут подсчет голосов «за», «против» или «воздержались» и отражают их результаты в сводной таблице.

8.5. Сводные результаты голосования оформляются, и подписываются членами счетной комиссии и не позже следующего дня, передаются председателю собрания как приложение к протоколу собрания.

8.6. Проект решения по вопросам повестки дня собрания для внесения в бюллетени для голосования рассматривается и утверждается на заседании членов правления ТСН.

9. Порядок оформления протокола собрания.

9.1. Протокол собрания оформляется в течение 10 дней со дня проведения собрания.

9.2. Протокол собрания подписывается Председателем собрания и Председателем регистрационно-счетной комиссии, и секретарем.

9.3. К протоколу собрания прилагаются список регистрации и сводные результаты голосования по вопросам повестки дня подписанный членами регистрационной и счетной комиссии.

9.4. Протокол собрания с решениями по вопросам повестки дня доводится до сведения собственников недвижимости путем размещения на сайте ТСН, вывешивания на доске объявлений или передачи в электронном виде по запросу.

Председатель правления



В. А. Легин