*Утверждено на общем собрании
собственников помещений МКД № 12
по Пахринскому пр., г.Подольск
протокол № 9 от 14 мая 2015г.*

**Положение об общих собраниях собственников помещений МКД**

 Положение разработано на основе статей 45-48 Жилищного Кодекса РФ и методических рекомендаций Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31 июля 2014 г. N 411/пр.

 **1.** Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является **органом управления** многоквартирным домом.

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

а) **об изменении размеров общего имущества** многоквартирногодома, **о реконструкции** дома;

  **о капитальном ремонте** общего имущества, **о выборе** способа формирования и **использовании фонда** капитального ремонта общего имущества дома;

 **о финансировании капитального ремонта общего имущества**, в том числе: о размере взноса свыше минимального, о минимальном размере фонда, о получении кредитов и погашении их за счет фонда капитального ремонта;

б) о пределах **использования земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

в) **о пользовании общим имуществом** собственников помещений в многоквартирном доме **иными лицами**;

г) об определении **лиц, которые** от имени собственников помещений в многоквартирном доме **уполномочены на заключение договоров** об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных общим собранием;

д) о выборе **способа управления** многоквартирным домом и решение о заключении договора управления;

е) **о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случаях необходимости  проведения работ, не предусмотренных договором управления (Правилами содержания общего имущества МКД),  либо требующих дополнительного финансирования со стороны собственников, за исключением работ, исполняемых в рабочем порядке: аварийных, регламентных и планово-предупредительных.**

ж) рассмотрение **других** вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания.

**3**. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить **годовое общее собрание.**

**Сроки и порядок** проведения годового общего собрания, и порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются настоящим Положением.

**Ответственным** за проведение годового собрания является совет дома.

**Годовое общее собрание** проводится **не позднее апреля текущего года** в форме совместного (очного) присутствия собственников для обсуждения вопросов повестки дня, в том числе:

а) отчет о работе совета дома;

б) выборы совета дома и председателя совета дома, которые избираются сроком на 2 года;

в) отчет управляющей организации о выполнении работ по договору управления и содержания за предыдущий год;

г) принятие дополнительного соглашения к договору управления об утверждении тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества дома на текущий год;

д) иные вопросы по необходимости.

Для ведения собрания избираются **председатель и секретарь**. Годовое собрание правомочно, если в нем принимают участие более 50% собственников помещений дома.

Для определения **правомочности** собрания и подсчета голосов **реестр** присутствующих ведет счетная комиссия.

**При отсутствии кворума** на очном собрании, собрание обсуждает вопросы повестки дня, а для принятия решений **по данной повестке** продолжается **в форме заочного голосования.**

**Формируется лист-бланк решения** собственника строго по поставленным на голосование вопросам повестки дня. Внесение в бланк дополнительных вопросов для голосования запрещается.

Лист заочного голосования. предлагается всем собственниками дома под роспись в реестре для дальнейшего принятия персональных решенийи передачи их совету дома **в двухнедельный срок после очного собрания.**

**Итоги голосования** подводятся счетной комиссией.

**Протокол** собрания в этом случае оформляется по истечении двухнедельного срока передачи решений по поставленным на голосование вопросам и подписывается председателем и секретарем собрания и представителем счетной комиссии.

**4. Внеочередные общие собрания** проводятся при возникновении необходимости **в форме заочного голосования** путем принятия решения собственниками на листах-бланках заочного голосования и передачи этих решений инициаторам собрания до истечения указанного в бланке срока.

**5. Инициатором общего собрания** может быть

 - совет дома;

 - любой собственник, имеющий предложения по вопросам компетенции общего собрания;

 - управляющая организация;

 - орган местного самоуправления

 Инициатор (инициативная группа) формирует повестку дня, подготавливает проект решений общего собрания, составляет (уточняет) реестр собственников помещений дома, разрабатывает необходимую документацию, определяет дату и место проведения общего собрания.

**6. Уведомление о дате, повестке дня и месте** проведения собрания осуществляется инициатором собрания путем вывешивания **объявлений на стенде на первых этажах в подъездах дома не позднее, чем за 10 дней до даты собрания.** Одновременно публикуется необходимая документация **на сайтедома**[*http://pahrinka12.my1.ru/*](http://pahrinka12.my1.ru/)

Собственники, не проживающие в доме, и не имеющие возможность видеть объявление в подъезде, обязаны сообщить совету дома **адрес своего фактического проживания** для отправки уведомлений почтой. Собственники, которым удобно получать уведомленияо собраниях и материалы для ознакомления по электронной почте, сообщают свои **электронные адреса** совету дома.

**Собственнику муниципальных квартир и** **собственникам нежилых помещений** уведомление вручается лично или направляется электронной почтой (заказным письмом).

 **7. Голосование и решения общего собрания**

**Право на голосование** имеют **собственники** помещений **или их представители** **по доверенности**, оформленной согласно ст. 185 пп.1-3 и ст.185-1 ГК РФ и удостоверенной личной подписью собственника. От имени собственника помещений, находящихся в **муниципальной собственности** (КИЗО Администрации города), голосует представитель по доверенности собственника этих помещений.

Голосование может быть проведено различными способами: посредством поднятия рук при очной форме, либо посредством письменных решений собственников (представителей собственников) независимо от формы проведения собрания.

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

 В связи с тем, что доля собственника помещения (квартиры) в праве общей собственности на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения (квартиры), **количество голосов** считается равным площади помещения, находящегося в собственности: 1кв.метр соответствует 1 (одному) голосу.

 **Решения по вопросам** компетенции общего собрания, поставленным на голосование по **подпунктам**  **а),б),в),г) пункта 2** **принимаются большинством голосов в** **2/3 голосов всех собственников дома независимо от формы проведения собрания;**

 **Решения по вопросам** **подпунктов д),е),ж) пункта 2 принимаются** **большинством голосов** **от общего числа голосов собственников** **МКД**.**,** **принявших участие в данном собрании,** при условии, что в собрании приняло участие более 50 % собственников помещений дома.

 **Листы** заочного голосования собственников помещений содержат следующие **обязательные сведения**:
Сведения о собственнике (представителе собственника),
общая площадь помещения собственника и доля собственности,
сведения о документе, подтверждающем право собственности,
сведения об инициаторе собрания
даты начала и окончания голосования,
повестка дня,
предложения с решениями по вопросам, поставленным на голосование,
сведения о месте (адресе) передачи листов с результатами голосования.
информация для ознакомления с материалами по повестке дня

 При голосовании собственник выражает свое решение путем проставления в листе заочного голосования в графе с соответствующим вопросом **только одного знака** (за, против или воздержался). Если для поставленного вопроса предлагаются варианты решения с различной формулировкой или различным числовым значением, **знак** ставится против **только одного варианта.** В противном случае решение по данному вопросу считается недействительным.
 **За несовершеннолетних** собственников принимают решение их законные представители.
 **Проголосовавшими считаются** собственники помещений, сдавшие листы заочного голосования или приславшие **отсканированную** копию листа с личной подписью **не позднее даты окончания голосования.**

 **Решение** собрания оформляется **протоколом** не позднее, чем через **десять дней** после наступления даты окончания голосования. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания, а также счетной комиссией при очной форме или инициаторами собрания при заочной форме голосования.
 Информация об **итогах голосования** после подписания протокола доводится инициаторами собрания до сведения собственников помещений путем размещения на стендах в подъездах дома и направляется по электронной почте собственникам, выразившим просьбу о таком способе информации.

 **8.** Протоколы общих собраний и листы заочного голосования **хранятся** в управляющей компании МУП «ДЕЗ г.Подольска», копия протокола хранится у председателя совета дома.
 .
 **9.** Решения собственников, принятые в установленном настоящим Положением порядке, является **обязательными для исполнения всеми собственниками помещений в МКД,** в том числе и теми собственниками, которые не участвовали в голосовании.