

ООД "Жилищная солидарность"
(<http://jilsolidarnost.ru>)

Главная > Порядок проведения общего собрания собственников МКД Вавилова 81

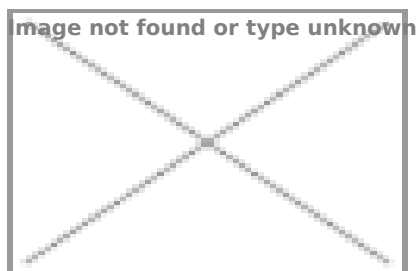
Порядок проведения общего собрания собственников МКД Вавилова 81

Опубликовано вс, 10/12/2008 - 01:45 пользователем
mail@jilsolidar...

To: <stop_zastroika@googlegroups.com [1]>

Sent: Thursday, October 09, 2008 3:13 PM

Subject: Re: Катаев. Побоище. Комментарии и предложения.



Уважаемые коллеги!

Давайте привыкать называть вещи своими именами. Вчерашний погром на улице Вавилова – это откровенный **БАНДИТИЗМ**. Ведь был демонстративно нарушен весь порядок задержания. Между прочим, как мы узнали по дороге в отделение, ОМОН был рязанский. Московский ОМОН, как нам сказали, боится москвичей. Задержанных продержали всю ночь – добавление к бандитизму, - а сейчас идет суд. Мне в отделении после объятий ОМОНовцев стало несколько не по себе, я потребовал «скорую», а потом мне стало лучше. Но в отделении я не единственный был такого возраста. Когда-нибудь такой бандитизм обязательно кончится очень плохо.

К бандитизму власти прибегают все чаще – то ли чтобы продемонстрировать людям их полную беззащитность, то ли под давлением строительной олигархии. Я вполне могу

предположить, что вчерашние действия ОМОНа инвестор просто проплатил какому-то среднему милиционеру, а высший уровень, даже и видя пагубность таких действий, - бессилён, потому что находится в доле, т.е. повязан круговой порукой. Вертикаль коррупции вместо вертикали власти. Ведь на каждом метре новостройки инвестор «зарабатывает» в несколько раз больше себестоимости.

С некоторыми замечаниям Галиной Солонецкой о вчерашней истории я согласен, но не считаю, что она так уж бесполезна или вредна. Людям нужны уроки. И народу вчера было больше обычного. Вчерашние события людей очень подогрели. Многое зависит от того, как мы будем действовать дальше. Главное – наступать, а не только обороняться. Как наступать – об этом ниже.

Некоторые уроки. Правильно, что не объявляли митинг. Но сход – тоже неподходящая форма, потому что проводится в поселениях с численностью до 100 избирателей (ст. 25 Федерального закона от 6.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"). Надо проработать порядок проведения собрания. Вроде бы оно не обязательно должно быть в помещении. О собраниях - статья 29 того же Закона, но она отсылает к решениям органов местного самоуправления, а их власти легко подправят, как им удобно.

Поэтому самая подходящая форма – общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Очень много прецедентов, когда такие собрания проводились во дворе. Инициатор – любой собственник. Все детально описано в статьях 44-48 Жилищного кодекса (см. вложение). Конечно, повестку надо формулировать в терминологии ЖК – скажем, об общем имуществе дома. Единственное осложняющее требование – распространить извещение и повестку дня за десять дней, но зато можно хорошо подготовиться и принять решение, а недостающие голоса потом добрать заочным голосованием, опять же в установленном порядке. Собрание по поводу, скажем, двора можно провести совместно для нескольких домов, может быть, под предлогом обсуждения создания товарищества собственников жилья из нескольких домов (разумеется, это вовсе не значит, что вслед за этим надо создавать товарищество – решение собрания может быть и отрицательным). На собрании ОБЯЗАН быть представитель города как собственника (если есть неприватизированные помещения). Что касается нанимателей, то они могут участвовать с правом совещательного голоса после того, как собственники за это проголосуют; я надеюсь, что такая формальность нанимателей не оскорбит. Впрочем, дома на

улице Вавилова – это ЖСК, т.е. там собственников 100%.

Итак, я бы советовал приступить к подготовке общего собрания собственников в домах на улице Вавилова. Заслушать всю ту информацию, которая предполагалась вчера, принять все те обращения и заявления, но главное - принять в том числе решение о формировании земельного участка. Я давно предлагал это председателям ЖСК на улице Вавилова, и высылал им методические материалы, но они ничего не сделали, или что-то сделали не так – я пока точно не знаю. Конечно, подать заявление о формировании земельного участка – это только начало работы. И оказывать давление надо обязательно вместе, для этого мы и агитируем подавать заявления, и собираем банк данных. Собственно, с этим я и ехал вчера на улицу Вавилова. Это ведь бывший мой избирательный округ. Кстати, теперь их депутат – В.М. Платонов. Надо бы им об этом напоминать почаще.

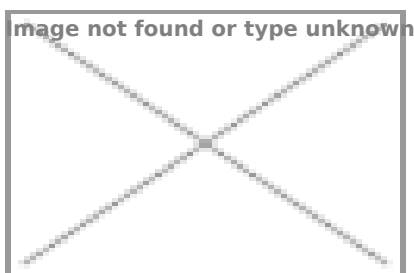
Кроме того, «пока железо горячо», я бы советовал провести две акции:

1) Сегодня суд, наверно, наложит крупные штрафы на всех вчерашних задержанных. Было бы не только правильно, но и полезно организовать шумную кампанию по сбору денег на эти штрафы в домах на улице Вавилова, а может быть и в центре Москвы. А может быть, и какие-нибудь СМИ поддержат. Кстати, 25-го октября будет митинг в защиту социальных прав («День народного гнева») – вот и на нем можно собрать деньги, подготовив и объявив погромче. И жителей этих домов надо привести на митинг по максимуму. Когда человек жертвует деньги, это его очень активизирует и дисциплинирует на будущее.

2) Из окон дома 81, выходящих на улицу Вавилова, вывесить плакаты о вчерашнем бандитизме и судебном беспределе (если ожидаемое решение состоится). Конечно, желательна и поддержка соседних домов. Самая дешевая технология: основа плаката – строительная сетка, а буквы – из упаковочной клейкой ленты, желательно цветной.

Вот это и будет наше НАСТУПЛЕНИЕ

Д.И. Катаев



Галина Солонецкая 09.10 9:52

Хочу высказать свою позицию относительно вчерашних событий. Не все с ней будут согласны, но я этого и не требую. Прежде всего я совершенно не понимаю, зачем было вчера организовывать еще один сход, если в воскресенье он уже был. В прошлый раз не смогли принять решение? А вчера все решили? Сход жителей может и принести пользу и очень навредить. Вчерашний явно будет играть на руку застройщикам. Энтузиазм даже тех, кто вчера взял на себя труд, чтобы накинуть куртку и выйти на улицу, явно поубавится. Теперь активистам придется все начинать с начала. Меня очень огорчает, что не смогли они использовать тот взрыв возмущения, который естественным образом возник у всех жителей после начала строительства. В таких случаях надо быстро принимать решение и уже начинать действовать, а не просто сотрясать воздух. Мы же приехали к ним не просто так, нам очень важно, чтобы хоть у кого-то все получилось, и мы поверили в них, и поэтому приехали, а в результате, большая часть жителей благоразумно осталась дома, надеясь, что сейчас к-то все сделает за них, и так много людей пострадало! В данной ситуации я бы обошла всех соседей и постаралась выяснить их позицию. Что они хотят, понимают ли, что победа или поражение зависит от каждого без исключения, спросила бы, как они себя чувствуют, сознавая, что их просто не принимают в расчет, и где тот предел (что с ними должны сделать), чтобы они действительно стали протестовать, вспомнив, что они все-таки люди и граждане своей страны. И уже исходя из этих сведений решала для себя, а стоят ли они того, чтобы я отстаивала их интересы.

Солонецкая

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ,

редакция на 22.12.06

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.
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;
 - 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
 - 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
 - 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников.
3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений 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 помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и

доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание 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.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а

также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

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

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

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего 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.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам,

поставленным на голосование.

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

3. 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 многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

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

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений 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 помещения в соответствующем многоквартирном 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.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений 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.

Source URL (modified on 10/12/2008 - 01:50):

<http://jilsolidarnost.ru/article/poryadok-provedeniya-obshchego-sobraniya->

sobstvennikov-mkd-vavilova-81#comment-0

Ссылки

[1] mailto:stop_zastroika@googlegroups.com