

КОММУНАЛЬНАЯ САМООБОРОНА



КАК СОЗДАТЬ СОВЕТ ДОМА

и контролировать работу
управляющей компании

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ
spb.spravedlivo.ru





ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Вы держите в руках брошюру, которая помогла уже тысячам людей отстоять свои права в борьбе с нерадивыми коммунальщиками и нерасторопными чиновниками.

Это полезная инструкция, в основу которой легла успешная практика нашего Центра защиты прав граждан в борьбе за справедливые тарифы и честную «коммуналку».

В наших Центрах мы стараемся дать вам самое эффективное оружие – знание своих прав.

Ведь приставить юриста к каждому жителю страны – невозможно. А вот «перевести на русский» мудреные формулировки законов, научить каждого держать в узде коммунальщиков, чтобы не переплачивать вдвое-втрое, помочь связаться с надзорными органами и проконтролировать решение проблемы – это вполне посильная задача для нас с вами.

Наши брошюры научат вас постоять за себя, превратив из беззащитных жертв в опытных бойцов.

Полезного вам чтения и новых коммунальных побед!

С уважением,
председатель партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ**
Сергей МИРОНОВ

ПЕТЕРБУРЖЦЫ!

В 2012 г. при региональном отделении партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** в Санкт-Петербурге был создан экспертный совет по вопросам ЖКХ.

Работа совета посвящена разработке инструкций и алгоритмов, позволяющих бороться с незаконными коммунальными поборами, созданию Советов домов и помощи жильцам в отстаивании своих прав на получение качественных услуг от управляющих компаний.

При поддержке наших Центров жители Санкт-Петербурга проводят общие собрания, создают Советы домов, борются с точечными застройками и заставляют обслуживающие дом организации отчитываться за каждую потраченную копейку! Я уверена, что наши инструкции помогут Вам навести порядок в домах и дворах!



С уважением,
председатель экспертного совета по вопросам ЖКХ
ПП **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** в Санкт-Петербурге
Надежда ТИХОНОВА

АДРЕСА ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Центр защиты прав граждан в Санкт-Петербурге	Ул. Рубинштейна, д. 20. Тел.: 8 (812) 612-12-90.	Пн.-пт.: 10.00-18.00. Обед: 13.00-14.00.
Центр защиты прав граждан в Василеостровском районе	Запись по телефону. Тел.: 8 (921) 964-04-02.	Вт.: 11.00-13.00. Чт.: 14.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Калининском районе	Ул. Демьяна Бедного, д. 19, 2-я парадная.	Ср.: 15.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Калининском районе	Пр. Просвещения, д. 99, лит. А. Тел.: 8 (812) 248-54-10.	Пн.-ср.: 10.00-18.00. Пт.: 10.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Кировском районе	Запись по телефону. Тел.: (950) 022-69-70.	Пн.-пт.: 9.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Колпинском районе	г. Колпино, ул. Карла Маркса, д. 13. Тел.: 8 (812) 461-74-64.	Пн.-пт.: 17.00-20.00.
Центр защиты прав граждан в Красногвардейском районе	Пр. Энергетиков, д. 24, лит. А, каб. 7. Тел.: 8 (812) 222-76-97.	Пн.-пт.: 10.30-17.30.
Центр защиты прав граждан в Красносельском районе	Ул. Тамбасова, д. 5, 2-й этаж. Тел.: 8 (812) 730-29-81.	Чт.: 14.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Кронштадтском районе	г. Кронштадт, ул. Ленина, д. 13, 2-й этаж. Тел.: 8 (950) 047-57-03.	Вт., чт.: 10.00-15.00. Пт.: 13.00-18.00. Сб.: 11.00-16.00
Центр защиты прав граждан в Курортном районе	г. Сестрорецк, ул. Воскова, д.4, лит. А. Тел.: 8 (911) 241-03-90.	Вт.: 12.00-15.00. Чт.: 15.00-18.00.
Центр защиты прав граждан в Московском районе	Московский пр., д. 107, каб. 202. Тел.: 718-53-83.	Пн.-пт.: 14.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Петроградском районе	Каменноостровский пр., д.26. Тел.: 8 (812) 346-00-90.	Пн., вт., чт., пт.: 11.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Петродворцовом районе	г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 22. Тел.: 8 (812) 702-75-84.	Пн.-пт.: 15.00-19.00.
Центр защиты прав граждан в Приморском районе	Комендантский пр., 27.к. 1. Тел.: 8 (812) 306-28-15.	Вт., ср., чт.: 11.00-17.00.
Центр защиты прав граждан в Пушкинском районе	г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 60. Тел.: 8 (812) 451-42-69.	Пн., пт., вс.: 16.00-20.00.

Как создать Совет дома?

Введение

Жилищный Кодекс РФ (ЖК) предъявляет строгие требования к процедуре проведения общего собрания, но они компенсируются необязательностью их исполнения.

К примеру, есть требование об обязательном уведомлении каждого собственника в доме под роспись или заказным письмом (п. 4 ст. 45 ЖК), однако суды оставляют в силе решения таких собраний, если голоса недовольных собственников не могли повлиять на результаты голосования (на основании п. 6 ст. 46 ЖК).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ОС) 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

В судебной практике все отмененные решения ОС не имели кворума, в 30% из них ответчик не смог доказать наличие кворума.

Поэтому задача инициатора общего собрания в первую очередь иметь доказательства наличия кворума и зафиксировать в протоколе истинную волю большинства собственников.

Добиться кворума легче, проводя собрание в заочной форме (поквартирный обход), очные же собрания зачастую не набирают кворума.

Выявить активистов в доме, обсудить будущую повестку дня, выявить альтернативные управляющие компании, предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания, вам поможет предварительное общее собрание.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п.3 ст. 48 ЖК).

Обычно используется упрощенная модель 1 метр - один голос.

Пример: голосует гражданин Малинин, собственник жилого помещения площадью 50 м² в доме общей площадью 500 м². Количество голосов на собрании 50, что составляет 10% от общего числа голосов в доме. Для кворума по выбору совета дома необходимо присутствие минимум 6 (более 50%) таких же сособственников (300 из 500). Для создания Совета дома необходимо согласие минимум 4-х эталонных Малининых (более 50%= 200 от 300).

Подготовка:

1. Договориться с будущими членами Совета дома и Председателем Совета дома, определить, кто будет подсчитывать результаты голосования (счетная комиссия). Членов совета дома, вместе с Председателем, должно быть хотя бы 3

человека (желательно нечетное количество, возможно по одному на парадную).

2. Подготовить бланки решений собственников и пр. материалы для собрания заблаговременно. Площади квартир можно получить:

2.1. в интернете: на сайте rgis.spb.ru/map находим свой дом по адресу, и в окне информации о доме открываем дополнительные сведения о кадастровой стоимости. В отношении каждой квартиры сообщена информация о площади.

2.2. В Центре защиты прав граждан;

2.3. по запросу в управляющую компанию или Жилищное Агентство с разбивкой на частную и госсобственность.

3. Направить объявление о проведении собрания в Администрацию района (если в доме есть квартиры, принадлежащие городу) с сопроводительным письмом (при этом учесть, что между датой получения объявления и первым днем периода проведения голосования не должно быть менее 10 дней). Все сопроводительные письма печатаются в 2 экземплярах: 1-й экземпляр сдается адресату, на втором (который остается у Вас) адресатом ставится отметка о получении – обычно входящий номер, если документ направлялся почтой, к оставшемуся экземпляру следует прикрепить чек об отправке заказным письмом.

4. Подготовить и разместить в общедоступных местах объявление о проведении собрания (не позднее 10 дней до начала указанного в объявлении периода).

5. Ознакомить всех желающих с вопросами повестки дня.

Проведение собрания:

1. Начиная с первого дня периода голосования, обходить квартиры и, в «списке участников» регистрировать участников голосования, выдавая бланки решений собственников под роспись. Желательно, чтобы бланки решений заполнялись и сдавались сразу. Проверить свидетельство собственности и паспорт участников (по возможности). В графе бланка собственника «документы, удостоверяющие право на голосование» писать *«свидетельство собственности»*. Объяснить участникам голосования, как заполнять бланк решения собственника.

2. После сбора всех (или максимального количества) решений собственников передать бланки решений счетной комиссии.

3. Счетная комиссия проводит подсчет голосов

4. После истечения периода голосования оформляется протокол (в 3-х экземплярах). В 1-й экземпляр протокола подшиваются все документы (бланки решений собственников, 1-й экземпляр Положения о Совете дома – если принималось и пр.). Все приложения нумеруются единой нумерацией с протоколом, прошиваются вместе с протоколом, скрепляются заверительной надписью с подписями председателя общего собрания и секретаря общего собрания.

Приложения неотделимы от первого экземпляра протокола.

После собрания:

1. Вывешивается копия протокола ОС (или иным способом, установленным на собрании, оповещаются все собственники);

2. Направляются 2-й и 3-й экземпляры протокола общего собрания в Администрацию и Управляющую компанию соответственно, с сопроводительными письмами. Сопроводительные письма изготавливаются в 2 экземплярах для каждого адресата (1-й экземпляр сдается на входящий, во втором адресат проставляет отметку о получении – входящий номер и дата получения, если документ направлялся почтой, к оставшемуся экземпляру следует прикрепить чек об отправке заказным письмом). Вторые экземпляры остаются у Вас!

После этого Совет дома приступает к работе.

Инструкция подготовлена на базе материалов Гражданского Коммунального Взаимодействия <https://vk.com/gkvspb>, ЖК РФ, приказа Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах."

Собственник вправе голосовать как лично, так и через представителя по нотариальной доверенности. Приводим пример доверенности:

ДОВЕРЕННОСТЬ

на представление интересов собственника жилого помещения
на общих собраниях собственников помещений
многоквартирного дома

_____ (место и дата выдачи доверенности прописью)

Я, гр. _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан _____), являющийся собственником изолированного жилого помещения (свидетельство на право собственности № _____ от "____" _____ 200_ г. выдано _____), расположенного по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м, настоящей доверенностью уполномочиваю гр. _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан _____), проживающего(ую) по адресу: _____, быть моим представителем на общих собраниях собственников многоквартирного дома (очередных и внеочередных), расположенного по адресу: _____, принимать решения и голосовать по вопросам, указанным в ст. 44, 47 Жилищного кодекса Российской Федерации, быть инициатором созыва внеочередных общих собраний собственников многоквартирного дома.

Доверенность выдана сроком на _____ (прописью) года

без права (с правом) передоверия.

Подпись: _____ "____" _____ 20__ г.
настоящая доверенность удостоверена мной, _____, нотариусом

_____ (наименование нотариальной конторы, №, дата выдачи лицензии)

Доверенность прочитана вслух и подписана гр. _____
в моем присутствии.

Личность его (ее) установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № _____

Взыскано пошлины _____ руб.

Нотариус _____ (подпись)

Уважаемый собственник помещений!

Настоящим уведомляем Вас о проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования (в соответствии с главой 6 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Заочное общее собрание состоится с «__» ____ 201__ г. по «__» ____ 201__ г.

Приглашаем Вас принять участие в голосовании по вопросам повестки дня:

1. Утверждение председателя, секретаря и состава счетной комиссии.
2. Утверждение состава Совета дома и Председателя Совета.
3. Утверждение Положения о Совете дома.
4. Утверждение способа доведения итогов голосования на собраниях.
5. Утверждение места хранения протоколов и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собрание созывается по инициативе Иванова Ивана Ивановича, собственника помещения по адресу ул. Радужная, д. __, кв. __;

Ознакомиться с дополнительными материалами и сдать заполненные решения собственника, участвующего в заочном голосовании можно по адресу: ул. Радужная, д. __, кв. __; с «__» ____ 20__ г. с 19.00 до 21.00 часов.

С уважением,

Иванов Иван Иванович, тел.: _____

Главе Администрации _____ района
Степанову Степану Степановичу
195067, Санкт-Петербург, ул. _____, д. __,
От Иванова Ивана Ивановича.
195067, Санкт-Петербург, ул. Радужная, д. __, кв. __
контактный телефон: _____

Уважаемый Степан Степанович!

Направляю в Ваш адрес объявление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № __ по улице Радужная, в форме заочного голосования (в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации) с указанием повестки дня общего собрания, места, даты и времени проведения и решением собственника.

Прошу Вас принять участие в голосовании и направить заполненное решение собственника по адресу 195067, Санкт-Петербург, ул. Радужная, д. __, кв. __.

Приложение:

- 1) объявление о проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования;
- 2) Решение собственника

С уважением, _____ И. Иванов

«__» ____ 20__ г.

Решение собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования

Многоквартирный дом расположен по адресу: _____

Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования:

_____ (наименование юридического лица, инициатора общего собрания,

или Ф.И.О. членов инициативной группы, N их жилых помещений)

Заполненный бланк решения сдается инициаторам голосования до

"__" _____ 20__ г.

Срок подсчета голосов по вопросам повестки заочного голосования

"__" _____ 20__ г.

Ф.И.О. голосующего собственника (представителя собственника) помещения

N ____ (его доля в праве собственности на помещение _____).

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет _____ кв. м.

Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение:

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".

2. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".

3. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".

Подпись _____ Дата: "__" _____ 20__ г.

Оборотная сторона решения собственника помещения в многоквартирном доме

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме заочного голосования.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: "ЗА", или "ПРОТИВ", или "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" знаками "X" или "V".

Решение собственника заполняется авторучкой. Все необходимые данные указываются полностью, без сокращений. Бланк решения подписывается и ставится дата.

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;

непроставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;

неуказания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме

(представителе собственника);

если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

Сведения о представителе собственника помещения помещений в многоквартирном доме заполняются только в случае наличия у последнего доверенности.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу: _____ в период с "___" по "___" 20__ года с _____ до _____ часов.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право присутствовать при подсчете голосов, который состоится "___" _____ 200__ г. в "___" часов в помещении по адресу: _____

ПРОТОКОЛ № 1
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ
г. Санкт-Петербург, ул. Радужная, д. ____
проведенного в форме заочного голосования

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания:

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Радужная, д. ____, проводилось « » _____ 20__ путем заочного голосования в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом Российской Федерации.

Инициатором общего собрания является собственник квартиры №__: Иван Иван Иванович.

Общая полезная площадь дома (площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц) составляет 12106,00 кв. м.

проголосовавшие представляют интересы собственников помещений общей площадью 7604 кв.м., что составляет 63 % от общей полезной площади многоквартирного дома. Кворум имеется. Собрание правомочно.

При подсчете голосов принято следующее правило: 1 квадратный метр общей площади помещения равен 1 голосу.

1. Утверждение председателя, секретаря и состава счетной комиссии общего собрания.
Результаты голосования:

Кандидатура председателя общего собрания: Нестерова Е.В.

"за" 7336, "против" 55,7, "воздержались" 212,1.

Кандидатура секретаря общего собрания: Светлорусов М.А.

"за" 7252, "против" 57,7, "воздержались" 210.

Кандидатуры членов счетной комиссии общего собрания (по списку):

Жукова Н.В., Дудева Т.Г.

"за" 7296, "против" 13,1, "воздержались" 294,6.

Приняли решение: утвердить состав счетной комиссии, а также председателя и секретаря общего собрания.

2. Утверждение состава Совета дома и Председателя Совета.

Голосовали за список в целом Нестеров С.Д.(кв.1); Светлорусов М.А. (кв.2); Иванов И.И. (кв.5); Петров П.П. (кв.6), Сидоров С.С. (кв. 9). Результаты голосования:

"за" 7306, "против" 0, "воздержались" 298,3.

Кандидатура Председателя Совета Иванова Ивана Ивановича (кв. 5)

"за" 4785, "против" 1930, "воздержались" 551,7.

Приняли решение:

- 1) утвердить предложенный состав Совета дома;
- 2) избрать Председателем Совета Иванова Ивана Ивановича.

3. Утверждение Положения о Совете дома.

Результаты голосования:

"за" 7400, "против" 13,1, "воздержались" 190,8.

Приняли решение: утвердить предложенное Положение о Совете многоквартирного дома.

4. Утверждение способа доведения итогов голосования на общих собраниях.

Вариант 1: посредством вывешивания объявления на информационном стенде в парадной дома и на этажах.

Вариант 2: посредством закладки извещений в почтовые ящики собственников.

Голосовали отдельно по каждому варианту. Результаты голосования:

Вариант 1: "за" 5865, "против" 968,3, "воздержались" 225,9.

Вариант 2: "за" 1315, "против" 5563, "воздержались" 95,75.

Приняли решение: утвердить способ доведения итогов голосования на общих собраниях по 1 варианту: посредством вывешивания объявления на информационном стенде в парадной дома и на этажах.

5. Утверждение места хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.

Голосовали по вопросу: хранить документы всех общих собраний собственников помещений многоквартирного дома у избранного Председателя Совета многоквартирного дома?

Результаты голосования:

"за" 6483, "против" 733,4, "воздержались" 249,7.

Приняли решение: утвердить место хранения протоколов общих собраний собственников многоквартирного дома и решений собственников по 1 варианту: у избранного Председателя Совета многоквартирного дома. Ответственным за хранение вышеуказанных документов назначить избранного Председателя Совета многоквартирного дома.

Приложения к протоколу:

1. Список участников общего собрания, подкрепленный решениями собственников.

Руководителю Управляющей организации
ООО «Жилкомсервис № _____ района»

Филипкину Филиппу Филипповичу
195067, Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____,

От Председателя Совета дома № _____ по улице Радужная
Иванова Ивана Ивановича.

195067, Санкт-Петербург, ул. Радужная, д. _____, кв. _____
контактный телефон: _____

Уважаемый Филипп Филиппович!

Настоящим сообщая Вам, что « _____ » _____ 201 ____ г. было проведено общее собрание
собственников помещений многоквартирного дома № _____ по улице Радужная, в форме заочного
голосования (в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации). Собрание
состоялось.

Направляю Вам экземпляр протокола общего собрания.

Приложение: 1) протокол общего собрания №1 от _____ 201 ____ г.;

С уважением,

Председатель Совета дома _____ И. Иванов

« _____ » _____ 20 ____ г.

Главе Администрации _____ района

Степанову Степану Степановичу
195067, Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____,

От Председателя Совета дома № _____ по улице Радужная
Иванова Ивана Ивановича.

195067, Санкт-Петербург, ул. Радужная, д. _____, кв. _____
контактный телефон: _____

Уважаемый Степан Степанович!

Настоящим сообщая Вам, что собрание собственников помещений многоквартирного
дома № _____ по улице Радужная, в форме заочного голосования (в соответствии со статьей 44
Жилищного кодекса Российской Федерации) состоялось.

Направляю Вам экземпляр протокола общего собрания.

Приложение: 1) Протокол общего собрания №1 от _____ 201 ____ г.;

С уважением,

Председатель Совета дома _____ И. Иванов

« _____ » _____ 20 ____ г.



ДЛЯ ЗАМЕТОК

[illegible]

КОММУНАЛЬНАЯ САМООБОРОНА



**I практическая выставка-конференция
«Региональные проблемы ЖКХ:
защити свой дом с нами!»
25-26 ноября 2015 г.**

Телефон горячей линии
8 (812) 612-12-90



В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!