

Уважаемые собственники!

При формировании вопроса к повестке дня общего собрания обратите, пожалуйста, внимание на следующее:

- Вопрос (и его решение) должны относиться к компетенции общего собрания. Мы не можем принимать решения (точнее - принять решение мы сможем, но исполнить такое решение будет невозможно) по вопросам выходящим за рамки полномочий общего собрания собственников;
- Вопрос (формулировка) обязательно должны быть такими, чтобы на него можно было ответить только "да" или "нет" (в бюллетене нельзя использовать иные варианты голосования, кроме "За", "Против" или "Воздержался");
- Формулировка вопроса должна быть предельно четкой и однозначной, в противном случае (если может возникнуть иная трактовка вопроса или неоднозначное толкование сути вопроса) исполнить решение общего собрания по такому вопросу может оказаться невозможным;
- Любые вопросы, решение которых требует финансирования, ОБЯЗАТЕЛЬНО должны указывать источник этого финансирования (т.е. вы выносите на ОСС вопрос "принять решение об установке восьми лавочек" то необходимо указать ГДЕ установить, стоимость лавки (модель и пр.) и главное - ГДЕ ВЗЯТЬ на это ДЕНЬГИ и деньги на последующее их содержание/ремонт). Финансирование - это наиболее острый вопрос и без решения общего собрания никто не сможет (по закону) выделить ни копейки из непрофильных статей. Обратите на это особое внимание. Источником финансирования может быть или "целевой сбор" (собрать деньги по нему весьма непросто, у нас до сих пор не полностью собраны средства на газонные ограждения, на систему видеонаблюдения и пр.) или соответствующая статья дохода (у нас она всего одна - "текущий ремонт", но тут нужно быть очень аккуратными с суммами и далеко не все расходы могут быть юридически отнесены на эту статью);
- Если вопрос не может быть "втиснут" в рамки бюллетеня, то необходимо к нему подготовить Приложение в котором указать все подробности, относящиеся к данному вопросу. Например, в вопросе про лавочки (см. выше) необходимо будет указать "... согласно Приложению №1", а в приложении указать модель лавочки, ее внешний вид, схему расположения лавочек на территории, производителя лавочки, стоимость и пр.;
- Вопрос (его решение) не должен противоречить ни каким нормативным актам или законам (т.е. нельзя принять решение о том, что можно переходить проезжую часть на красный свет светофора - такое решение будет незаконным) да и сам вопрос выходит за рамки компетенции общего собрания собственников жилья. Например, вопрос об оснащении всех квартир приборами учета тепловой энергии (счетчики тепла на отопление) вполне относится к компетенции общего собрания;
- Вопрос должен иметь четкое и понятное решение (если, допустим, решить на собрании "запретить выставлять мусор у дверей квартиры", то для этого нужно прописать большое количество всех действий и полномочий (кто фиксирует нарушение, как сообщается о нем нарушителю, как выясняется/определяется нарушитель, какие меры принимаются к нарушителю, кто и на основании чего принимает/исполняет эти меры и многое другое) и главное, чтобы ни одно из этих действий не нарушало действующие законы/нормы). То есть, мало принять решение по вопросу, необходимо еще принять решение о полной процедуре его исполнения - это очень важно;
- Не стоит также принимать решения по вопросам, которые уже приняты другими инстанциями, например, "Запретить курить на переходных балконах и лестницах" - такой закон УЖЕ принят и без нашего собрания.
- Стоит знать, что часть вопросов (в первую очередь имущественные и им подобные, например отделение части МОП (перегородка в холле у квартиры) - это изменение общей площади МОП (мест общего пользования) или изменение конструкции здания или прилегающей территории и пр.) можно принять только 2/3 голосов ВСЕХ собственников нашего дома (т.е. в собрании должно принять участие не менее 67% ВСЕХ собственников и ВСЕ они должны проголосовать "ЗА"). Остальные вопросы принимаются "простым большинством" - 50% + 1 голос от числа принявших участие в голосовании. Само собрание может (имеет полномочия) принимать решения, если в нем приняло участие более 50% от числа всех собственников (т.е. собрание набрало кворум);
- Все вышеперечисленное и многое другое изложено в "Жилищном кодексе РФ", включая и правила проведения собрания и зона его компетенции и пр. Настоятельно рекомендуем ознакомиться с его содержимым - это важно знать каждому.

Совет многоквартирного дома (напомним, он состоит исключительно из жителей нашего дома, ваших соседей) и инициативная группа жителей постараются помочь в формировании ваших вопросов, но для этого нам будет нужна связь с Вами - не забудьте указать свой номер телефона для связи.