Общая информация

Общее собрание собственников (ОСС) – специальный орган управления МКД.

Любой многоквартирный дом должен быть безопасным для жизни и здоровья граждан. Для этого необходимо обеспечить надлежащее состояние общего имущества. Вопросы его управления, содержания, ремонта и использования обсуждаются минимум раз в год на общем собрании собственников.

При этом собрание считается правомочным (вступает в силу), только если на нем проголосовали собственники, не менее чем 50% голосов от общего числа. То есть, если в сумме проголосовало меньше 50% собственников, то ОСС является не правомочным и не вступит в силу. Так же есть вопросы, которые требуют большего количества голосов - 2/3 от общего числа собственников.

Подсчет голосов идет не по количеству квартир или собственников, а по долям общедомовой собственности, которой владеет собственник. То есть если есть квартира\помещение 64,5 кв.м, ее доля общедомовой собственности составляет 0,1298%, а квартира\помещение имеет площадь 107.4 кв.м, то ее доля равна 0,2162%. Если сложить все доли собственников, то получится 100%, из которых как минимум необходимо 50%+1.

Главная мысль этого в том, что Совет дома и Председатель или какая-то группа людей, не вправе сделать выбор без мнения\решения 50 и более процентов собственников, если не принято иное решение на ОСС. По этой причине Совет дома учитывает мнение собственников, проводит опросы или просто интересуется мнением жителей, а так же для того, что бы выносить на ОСС пункты, которые позволят сделать наш ЖК лучше.

ОСС, которое проходит сейчас позволит решить административные вопросы, которые в последствии помогут дальше решать проблемы ЖК проще и не так затратно.

Кто может участвовать в ОСС:

- Владельцы жилых помещений;
- Их законные Представители;
- Представитель органа местного самоуправления (Если часть квартир в МКД находится в муниципальной собственности).

Что входит в компетенцию ОСС:

- определение способов управления МКД;

- выбор управляющей организации;
- выбор лиц, ответственных за подписание договоров по вопросам управления МКД;
- решения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, а также о его реконструкции;
- заработок на общем имуществе;
- определение пределов использования земельного участка, на котором расположен МКД;
- принятие решений о благоустройстве;
- выбор совета МКД.

Подробный перечень компетенций общего собрания собственников помещений в МКД представлен в части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Как провести ОСС:

Общее собрание собственников может быть проведено в очном формате при совместном присутствии собственников, в виде заочного голосования с помощью системы ЕИАС ЖКХ или опросным путем, а также в форме очно-заочного голосования.

Кто может быть инициатором собрания:

- собственник или группа собственников помещений в МКД (Для первичного и внеочередного собрания);
- лица, назначенные ответственными за проведение собраний на первичном ОСС (Для годового собрания);
- орган местного самоуправления (По вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию);
- управляющая организация.

Revision #2
Created 19 March 2024 20:29:45 by Syabuk
Updated 3 July 2024 07:51:53 by Syabuk