

Приглашаем Вас, принять участие в собрании собственников!

ВОПРОС № 2

Изменения Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, вступившие в силу с 19.04.2013 (ред. от 05.04.2013)

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

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 пятьдесятью 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.

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

1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование). (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

ВОПРОС № 3

Правила проведения собраний одинаковые как для собраний собственников, так и для собраний членов ТСЖ, поэтому предложена на утверждение единая редакция. Если каким то из собраний данные Правила утверждены не будут, то в окончательном решении останется только вариант, утвержденный одним собранием, а из данного текста Правил будет убрано или собрание собственников или собрание членов ТСЖ.

«УТВЕРЖДЕНО»

МП

Решением общего собрания собственников ЖК «ЛАДОГА»

Протокол от «__» 20 г.

Решением общего собрания членов ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»

Протокол от «__» 20 г.

Председатель правления ТСЖ ЖК «ЛАДОГА»

(Илларинов В.В.)

Правила проведения общих собраний собственников или членов ТСЖ посредством письменного опроса, в форме заочного голосования.

Заочная форма голосования – голосование путем передачи решений собственников или членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, в письменном виде до даты и в место, которые указаны в сообщении о проведении собрания.

Инициатором проведения ежегодных общих собраний собственников или членов ТСЖ в многоквартирном доме являются собственники – члены Правления ТСЖ (Правление ТСЖ)

Собственник, по инициативе которого созываются **внеочередные** общие собрания собственников или членов ТСЖ (инициатор проведения собрания), обязан сообщить каждому собственнику или члену ТСЖ в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

В уведомлении о проведении собрания в обязательном порядке должны быть указаны:

- 1) сведения об инициаторе проведения собрания;
- 2) форма проведения собрания (в данном случае - заочная);
- 3) дата, место, время проведения собрания, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема бюллетеней, содержащих решения собственников или членов ТСЖ по вопросам повестки собрания, и место или адрес их приема инициатором собрания;
- 4) повестка собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией (или материалами), которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно будет ознакомиться.

Прочие документы, необходимые для проведения общего собрания в заочной форме:

- 1) Уведомление о проведении общего собрания;
- 2) Журнал вручения уведомлений о проведении собрания и бюллетеней для голосования;
- 3) Бюллетень для голосования;
- 4) Материалы к общему собранию для ознакомления собственниками или членами ТСЖ;
- 5) Детализированная ведомость, Сводная таблица, Регистрация собрания;
- 6) Протокол (подведение итогов) счетной комиссии общего собрания.

Способы принятия собственниками или членами ТСЖ решений на общем собрании:

При заочной форме собрания принятие собственниками или членами ТСЖ решений может осуществляться только посредством оформленных в письменной форме своих решений по вопросам, поставленным на голосование (бюллетеням). Принявшими участие в общем собрании считаются собственники или члены ТСЖ, решения (буллетеин) которых получены до даты и часа окончания приема решений.

В решении (буллетеине) должны быть указаны:

1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

Приглашаем Вас, принять участие в собрании собственников!

2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в этом доме;

3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым собственником или членом ТСЖ оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Оформленное с нарушением данного требования указанное решение (бюллетень) собственника или члена ТСЖ признается, как недействительное, если в решении содержится только один вопрос.

В случае, если бюллетень содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание бюллетеня недействительным в целом и голоса, по этим вопросам, засчитываются как «воздержавшиеся».

- те пункты, отметки в полях для голосования которые, вызывают двойное (по одному вопросу две отметки, одна из которых зачеркнута, но не подтверждена подписью собственника или члена ТСЖ, пропущены без отметки) или непонятное толкование, а также поля, не имеющие отметок, считаются как «воздержавшиеся».

Такие поля гасятся на месте символом «\v» красного цвета с подписями членов счетной комиссии.

Решение общего собрания, проводимого путем заочного голосования, должно быть принято путем письменного опроса собственников или членов ТСЖ, т.е. передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

Никакого давления на собственников или членов ТСЖ с просьбами о заполнении бюллетеня не должно быть. Бюллетень только передается собственнику или члену ТСЖ, а собственник или член ТСЖ приносит уже заполненный бюллетень до даты окончания проведения собрания в место указанное инициатором проведения собрания.

Оформление решений общего собрания:

Решение общего собрания собственников или членов ТСЖ в многоквартирном доме оформляется протоколом счетной комиссии общего собрания, который подписывают члены счетной комиссии или инициатор проведения собрания.

В протоколе общего собрания фиксируются решения по каждому вопросу повестки общего собрания с обязательным указанием результата голосования по каждому вопросу.

Принятые по повестке дня собрания решения доводятся до сведения остальных собственников или членов ТСЖ инициатором проведения собрания путем размещения протокола счетной комиссии общего собрания в помещении Правления или лифтовых холлах первого этажа дома или любом месте доступном для всех собственников данного дома. Протокол счетной комиссии общего собрания должен быть вывешен не позднее 10-ти дней со дня окончания принятия решений (бюллетеней).

ВОПРОС № 4

В этом году Госдума РФ приняла Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ, по которому с 2014г все собственники должны будут платить за капитальный ремонт. Теперь статья 158 Жилищного Кодекса звучит так:

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления

Минимальный платеж определяется органами власти в регионе (для нас - постановлением Губернатора Санкт-Петербурга).

Статья 156. Жилищного Кодекса

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

То есть нельзя сделать взнос на капитальный ремонт нулевым, придется платить или по минимальной ставке (которая пока неизвестна) или больше.

Статья 156. Жилищного Кодекса

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Деньги, собираемые на капитальный ремонт (взносы), будут отправляться в специальный фонд (статья 170 ЖК РФ). Этот фонд может быть в двух вариантах:

- или на отдельном счете (счет принадлежит дому и контролируется собственниками),
- или отдавать государству (читай - жилкомсервисам) и потом, при необходимости, просить у губернатора деньги обратно. Это такой же способ, как собирали раньше: десятилетиями жильцы платили за кап.ремонт, а никто так его

Приглашаем Вас, принять участие в собрании собственников!

и не делал. Нам сейчас-то не могут отремонтировать фасад (хотя деньги выделили), что уж говорить о капитальных ремонтах всего дома.

По тому же новому закону (Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме теперь относятся и решения про капитальный ремонт:

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

ЭТО ОЧЕНЬ ВАЖНО.

Если мы не примем решение, то всё решат за нас! Нам придется платить не минимальный взнос, а больше, который решат чиновники. И они же – не мы! – будут принимать решение о ремонтах. Сами понимаете, что повлиять на них никак нельзя, из этих сейфов еще ни одни деньги не возвращались. Нам фасады-то сделать не могут два года, что уж говорить о кап. ремонте!

Поэтому, чтобы сделать взнос минимальным и чтобы мы, собственники квартир, могли контролировать взносы на капитальный ремонт, на собрание выносятся вопросы:

1) О выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Предлагается сформировать отдельный фонд капитального ремонта, на специальном отдельном счете в Сбербанке.

2) О размере взноса на капитальный ремонт

Предлагается установить МИНИМАЛЬНЫЙ размер взноса на капитальный ремонт (устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации). Минимальный платеж определяется органами власти в регионе (для нас - постановлением Губернатора Санкт-Петербурга).

3) О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете

Предлагается – в соответствии с Уставом ТСЖ ЖК «ЛАДОГА» - уполномочить на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами Председателя Правления ТСЖ ЖК «ЛАДОГА». Контроль за специальным счетом и за совершением операций с денежными средствами будет осуществляться общим собранием и Ревизионной комиссией, куда может войти ЛЮБОЙ желающий из числа членов ТСЖ в доме.

ВОПРОСЫ № 5-6

Не все жители нашего дома знают, что территория около дома – где стоят машины - НЕ принадлежит нашему дому. Из ответа Администрации Красногвардейского р-на СПб на запрос ТСЖ следует:

« Земельный участок по адресу СПб, Ржевка-Пороховые, квартал 2, корп. 29-33, площ.7200 кв.м, с кадастровым №78:6102:3001, был сформирован в 2001г. для инвестиционного договора с «ИСК «Источник-строй» под строительство многоквартирного жилого дома по адресу: пр. Косыгина, д. 17, корп.1. По состоянию на 31.12.2012г. договор аренды КУГИ на указанный земельный участок с ЗАО «ИСК «Источник-строй» был действующим. Договор на земельный участок между ЗАО «ИСК «Источник-строй» (конкурсным управляющим ЗАО «ИСК «Источник-строй», назначенным Арбитражным судом) и КУГИ расторгнут 26.01.2013г. Администрацией района направлено обращение в КУГИ о предоставлении сведений о наличии договорных отношений на данный земельный участок. Граница земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: пр. Косыгина, д. 17, корп.1, не установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства. Для решения вопроса по формированию границ земельного участка необходимо обратиться в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб, по адресу: Среднеохтинский пр.,д.52/11.

Мы не имеем право запретить соседнему дому парковать там машины, выгуливать собак, оставлять мусор. ТСЖ даже не имеет права провести уборку этой территории.

Не все знают, есть два отдельных участка (согласно закону):

- участок ПОД домом. Это внутренний двор, территория под домом, газон вокруг дома и тротуар вокруг дома,
- участок, ПРИЛЕГАЮЩИЙ к территории дома

Чтобы оформить земельный участок, надо «сформировать земельный участок». Это значит, что надо получить кадастровый паспорт на этот участок, где будут указаны границы участка.

Почему нужно оформить земельный участок под нашим домом?

Ст.36 Жилищного Кодекса РФ устанавливает, что собственники помещений (жилых и нежилых помещений) многоквартирного дома имеют право на долю в общем имуществе многоквартирного дома, в которое включается и земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, с элементами озеленения и благоустройства.

Этот земельный участок принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности, т.е. в отношении этого земельного участка определены доли каждого собственника.

Сам факт владения помещением в многоквартирном доме является юридическим основанием для возникновения права собственности на земельный участок этого дома.

Ст. 131 Гражданского Кодекса РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Таким образом, моментом

Приглашаем Вас, принять участие в собрании собственников!

возникновения права собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, является государственная регистрация этого права.

То есть мы, собственники квартир в этом доме, уже заплатили за этот участок под домом. Осталось это право - право собственности - оформить. Т.е. получить формальную бумажку.

Согласно Жилищному Кодексу РФ право собственности на земельный участок возникает именно у собственников помещений, а не у самого ТСЖ или его отдельных членов.

ТСЖ в данной ситуации играет роль посредника в отношениях между собственниками помещений и органами власти, с которыми придется столкнуться собственникам в той или иной ситуации.

Зачем нам оформлять это право? В основном, потому что без этого не оформить право на участок, ПРИЛЕГАЮЩИЙ к территории дома.

То есть порядок действий такой:

- подать заявку на формирование земельного участка (получить кадастровый паспорт)
- оформить право ОБЩЕЙ долевой собственности на этот участок.

Почему нужно оформить земельный участок, прилегающий к территории дома?

Пока эта земля НЕ наша, мы ничего не можем с ней делать.

Если завтра администрация района решит построить там торговый центр - мы ничего не сможем сделать, ведь **Договор на аренду земли между ЗАО «ИСК «Источник-строй» и КУГИ расторгнут**. Вот пример - синий забор рядом с домом.

Мы не можем запретить автовладельцам из соседних дворов парковать свои машины. В результате - не можем найти место вечером, чтобы припарковать свою машину.

Есть и другие причины, почему надо оформить

1. чтобы исключить уплотнительную застройку.

Если пройти по пр.Индустриальный в сторону виадука, то можно увидеть строительство нового дома-точки. А на этом месте была такая же площадка, как и около нашего дома. Пока мы не оформим участок, гос. органы могут построить на этом участке еще один дом, или торговый центр, или поставить торговый павильон или еще что.

2. для установки детской площадки и уборки дорожной сети.

Когда оформим участок, мы сможем требовать от муниципальных властей включить нас в программу благоустройства и можем требовать убирать закрепленную за ними дорожную сеть

3. для проведения работ по ремонту фасадов дома.

Чтобы не заключать договора аренды земельного участка с Комитетом по управлению государственным имуществом земельного участка на период проведения ремонтных работ для установки техники, погрузо-разгрузочных площадок и т.д.

Если мы не оформим участок - нас заставят заключать договор аренды земли (возможно, платно)

4. для подключения к электрическим сетям на постоянную присоединенную мощность,

а не как сейчас временная строительная мощность. В перечне требуемых документов есть требование «предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок»

5. для изменения существующего адреса земельного участка

Сейчас участок, на котором установлен дом, имеет временный кадастровый номер 78:6102:3001 и строительный адрес: СПб, Ржевка-1 Гороховые, квартал 2, корп. 29-33. Это привет от нашего застройщика, это он должен был поменять строительный адрес на постоянный: СПб, проспект Косыгина дом 17/1 литера А, с постоянным кадастровым номером и видом разрешенного использования «для размещения жилого дома».

6. увеличится общедолевая собственность собственников помещений (квартир).

7. появится возможность проводить благоустройство своей территории,

организовывать парковочные места, устанавливать но своему усмотрению малые архитектурные формы, получать дополнительную прибыль на общедомовые нужды

8. появится возможность для установки мусорной площадки

Как только мы оформим участок, мы сможем выделить часть земли под мусорную площадку. И убрать со двора мусорные контейнеры

Если самим не оформлять земельный участок и не управлять этим процессом, то государственные органы сами оформят земельный участок по фундаменту дома и затем обяжут нас заключать договора аренды земельного участка даже под мусорный контейнер.

Мы все получили собственность на квартиры. Но не следует забывать, что при строительстве дома застройщик уже вносил по инвестиционному договору денежные средства за земельный участок в городской бюджет. А вносил он деньги не свои, а те, которые мы платили по договорам долевого участия.

Чтобы оформить земельный участок, надо «сформировать земельный участок». Это значит, что надо получить кадастровый паспорт на этот участок, где будут указаны границы участка.

То есть порядок действий такой:

- подать заявку на формирование земельного участка (получить кадастровый паспорт)
- оформить право ОБЩЕЙ долевой собственности на этот участок.

Оформлять земельные участки можно двумя способами:

1. каждый собственник должен самостоятельно собрать пакет документов. То есть каждый собственник должен будет самостоятельно собрать пакет документов, подать заявление, получить его. Это очень долго и хлопотно, каждому тратить на это время.

2. можно поручить оформить право собственности ТСЖ (при этом собственность оформляется на КАЖДОГО собственника). Это проще и быстрее.