



**ДЕПАРТАМЕНТ
АРХИТЕКТУРЫ
И СТРОИТЕЛЬСТВА
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина пр., д. 78, г. Томск, 634050
тел. (3822) 515-780, факс (3822) 512-258
E-mail: ds@ds.tomsk.gov.ru
ИНН 701 903 0315/КПП 701 701 001

ОГРН 1027000883150

от 15.12.2014 № _____
на № _____ от _____

Информационное письмо
по вопросу организации и проведения общих собраний участников
строительства многоквартирных домов.

В целях исполнения протокола Рабочей группы, созданной при областной межведомственной комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства на территории Томской области от 22.08.2014, при проведении общего собрания участников строительства многоквартирных домов предлагаем использовать уточненный примерный порядок организации и проведения общих собраний участников строительства многоквартирных домов.

Приложение на 6 л. в 1 экз.

Заместитель начальника Департамента

А.В.Мальцева

Порядок организации и проведения общих собраний участников строительства многоквартирных домов

Настоящий примерный порядок разработан в соответствии с протоколом Рабочей группы, созданной при областной межведомственной комиссии по вопросам защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства на территории Томской области от 22.08.2014 с целью оказания помощи участникам строительства многоквартирных домов (далее - проблемных объектов) в подготовке и проведении общего собрания участников строительства многоквартирных домов (далее – общее собрание)

I. Общие положения

1. К компетенции общего собрания участников строительства относятся:

- решения о способе завершения строительства проблемного объекта;
- решения о создании ЖСК либо иного объединения граждан с целью завершения строительства проблемного объекта;
- решения о выборе подрядной (субподрядной) организации для завершения строительства проблемного объекта;
- решения о размере доплат участников строительства на завершение строительства многоквартирного дома;
- решение об изменении (продлении) сроков завершения строительства;
- иные вопросы, включенные в повестку проведения общего собрания, решение которых необходимо для завершения строительства дома.

2. Решение общего собрания является обязательным для всех участников строительства и является основанием для внесения изменений в соглашения, договоры, заключенные с участниками строительства.

3. В целях проведения общего собрания участники строительства проблемного объекта формируют инициативную группу.

4. Общее собрание может быть проведено:

4.1. В очной форме – при совместном присутствии участников строительства проблемного объекта в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

4.2. В форме заочного голосования - путем направления по адресу, который указан в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений участников строительства по поставленным на голосование вопросам.

II. Подготовка к проведению общего собрания

5. Из участников строительства проблемного объекта формируется инициативная группа, которая разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, размещает информацию и документацию, определяет дату проведения общего собрания.

6. Инициативная группа вправе осуществлять и иные действия, связанные с проведением общего собрания (выявление всех участников строительства; предварительный опрос мнений участников строительства; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другое).

7. После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации инициативная группа извещает участников строительства проблемного объекта о проведении собрания путем направления уведомления в администрацию Города Томска. Администрация Города Томска размещает уведомление на своем официальном сайте и направляет уведомление в Департамент архитектуры и строительства Томской области и юридическому лицу – застройщику многоквартирного дома для размещения уведомления на официальных сайтах

Департамента архитектуры и строительства Томской области и застройщика многоквартирного дома.

8. Ознакомление участников строительства проблемного объекта с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данное общее собрание, а также с принятыми общим собранием решениями может быть осуществлено путем рассылки соответствующей информации (материалов) участникам строительства.

III. Проведение общего собрания участников строительства в очной форме

9. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие участники строительства или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов участников строительства в таком доме.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание.

10. Присутствие участников строительства на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов договора долевого строительства, подписью участника строительства или представителя участника строительства с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель участника.

11. Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

12. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном общем собрании.

13. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

14. Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня вопросам данного общего собрания обладает участник строительства.

15. Голосование на общем собрании осуществляется участниками строительства как лично, так и через своего представителя.

Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня вопросам данного общего собрания обладают граждане – участники строительства жилых помещений в данном многоквартирном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель участника строительства проблемного объекта действует в соответствии с полномочиями, основанными на составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом участнике строительства проблемного объекта 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.

16. Количество голосов, которыми обладает каждый участник строительства, пропорционально площади жилого помещения по договору долевого участия граждан – участников строительства (или иного договора) в общей площади жилых помещений участников строительства.

17. Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения.

18. Голосование может быть проведено различными способами, например, посредством поднятия рук, посредством письменных решений участников (представителей участников) и другими способами.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании 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 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.

Регламент и способы, которыми осуществляется голосование по вопросам повестки дня общего собрания, могут быть утверждены общим собранием.

19. Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания, осуществляется счетной комиссией (члены которой избираются на общем собрании).

20. Результаты голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного общего собрания, в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

21. Протокол общего собрания ведется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается также решением общего собрания.

22. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

23. Протокол общего собрания направляется инициативной группой в администрацию Города Томска не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Администрация Города Томска размещает протокол на своем официальном сайте и направляет протокол в Департамент архитектуры и строительства Томской области и юридическому лицу – застройщику многоквартирного дома для размещения на официальных сайтах Департамента архитектуры и строительства Томской области и застройщика многоквартирного дома.

24. Протокол общего собрания хранится по адресу, который определен решением данного собрания.

25. Участники строительства вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований законодательства РФ, 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 участник строительства узнал или должен был узнать о принятом решении.

IV. Проведение общего собрания участников строительства в форме заочного голосования

26. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие участники строительства или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов участников строительства в таком доме.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание.

27. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном общем собрании.

28. Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня данного общего собрания обладает участник строительства.

29. Количество голосов, которыми обладает каждый участник строительства, пропорционально площади жилого помещения по договору долевого участия граждан – участников строительства (или иного договора) в общей площади жилых помещений участников строительства.

30. Голосование на общем собрании осуществляется участниками строительства как лично, так и через своего представителя.

Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня данного общего собрания обладают граждане – участники строительства жилых помещений в данном многоквартирном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель участника

строительства проблемного объекта действует в соответствии с полномочиями, основанными на составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом участнике строительства проблемного объекта 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.

31. Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания.

32. Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи по адресу, который указан в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, решений участников строительства в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

33. Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются участники строительства проблемного объекта, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

34. Участникам строительства проблемного объекта наряду с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня направляются бланки решения участника строительства по каждому вопросу, поставленному на голосование (приложение 1), которые участник строительства заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за участника строительства проблемного объекта принимает представитель участника строительства, к решению должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

35. В решении участников строительства проблемных объектов по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право участника строительства лица, участвующего в голосовании (договор долевого участия или иной договор); решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

36. Для подведения итогов общего собрания в форме заочного голосования создается счетная комиссия, члены которой избираются инициативной группой граждан – участников строительства.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании участниками строительства оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

37. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

38. Протокол общего собрания в форме заочного голосования составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

39. Протокол общего собрания направляется инициативной группой в администрацию Города Томска не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Администрация Города Томска размещает протокол на своем официальном сайте и направляет протокол в Департамент архитектуры и строительства Томской области и юридическому лицу – застройщику многоквартирного дома для размещения на официальных сайтах Департамента архитектуры и строительства Томской области и застройщика многоквартирного дома.

40. Протокол общего собрания хранится по адресу, который определен решением данного собрания.

41. Участники строительства вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований законодательства РФ, 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 участник строительства узнал или должен был узнать о принятом решении.

Приложение 1
к Примерному порядку организации
и проведения общих собраний участников
строительства многоквартирных домов

БЮЛЛЕТЕНЬ ДЛЯ ГОЛОСОВАНИЯ УЧАСТНИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (наименование и местонахождение застройщика)

_____ (дата проведения)
проведения)

г. Томск
(место)

_____ (Ф.И.О. участника строительства)

_____ (Ф.И.О. представителя участника строительства)

Общее число голосов участника строительства _____

Формулировка решения, поставленного на голосование:

Определить размер доплаты участников строительства для завершения строительства (строительства) многоквартирного дома: по первой квартире в размере 5 000 рублей за каждый оплаченный квадратный метр; по второй и последующей квартире в размере 15 000 рублей за каждый оплаченный квадратный метр; по квартирам, для строительства которых денежные средства граждан привлечены позже даты включения многоквартирного дома в Реестр проблемных объектов 15 000 рублей за каждый оплаченный квадратный метр; за неоплаченные квадратные метры – по рыночной стоимости.

«ЗА»	«ПРОТИВ»

В случае неприятия участниками строительства решения об установлении доплат не ниже рекомендованных размеров финансирование завершения строительства проблемного объекта прекращается из-за невозможности произвести расчет необходимого размера субсидии на завершение строительства проблемного объекта.

Разъяснение порядка заполнения бюллетеня

Бюллетень, в котором знак поставлен более чем в одном квадрате либо не поставлен ни в одном из них, либо неподписанный бюллетень считаются недействительными.

Не допускается заполнение бюллетеня для голосования карандашом и внесение в него каких-либо исправлений.