Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Общее собрание собственников помещений в МКД

Общее собрание собственников помещений – единственный орган управления в многоквартирном доме, который вправе решать вопросы управления и содержания общего имущества в МКД (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).
Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников, но организатором собрания может быть и сама УО, если необходимо решить вопросы по дому оперативно.

Это должна быть управляющая компания, которая управляет данным домом по договору управления (ч**.** 7 ст. 45 ЖК РФ).
Если УО потеряла лицензию, но продолжает управлять домом, она также может стать инициатором общего собрания, пока не выбран новый способ управления.
УО обязана организовать общее собрание, если с такой просьбой к ней обратится группа собственников, которые обладают не менее 10 % голосов от общего количества голосов в доме. На организацию собрания в таком случае отводится 45 дней (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).
Если на общем собрании не было принято решение о том, как именно будут финансироваться последующие собрания, то расходы на организацию берёт на себя сам инициатор. Если инициатор – управляющая организация, то финансирует собрание она.
Если УО участвует в организации собрания, она обязана соблюдать сроки уведомления собственников о проведении ОСС, а также подготовить необходимые документы и помещение для проведения собрания. Кроме того, нужно организовать регистрацию участников собрания.
После проведения собрания необходимо должным образом сообщить собственникам о его результатах.
Следующая обязанность управляющей организации – передача документов. Согласно ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ в течение пяти дней с момента получения от инициатора оригиналов документов ОСС – решений собственников и протокола общего собрания со всеми приложениями – УО обязана направить их, в том числе с использованием системы, в орган ГЖН. Там документы будут храниться в течение 3 лет.
Кроме того, в обязанности инициатора входит размещение протокола общего собрания со всеми обязательными приложениями к нему в ГИС ЖКХ.
Если управляющая организация как инициатор не разместила протокол и решения ОСС в ГИС ЖКХ, для неё наступает ответственность по ст. 13.19.2 КоАП.

Предложения УО

УО имеет право подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения на ОСС (п.п. «в» п. 4 и п 5, 8 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённых ПП РФ от 15.05.2013 № 416):

- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учётом минимального перечня и с указанием объёмов, периодичности и графиков оказания услуг и выполнения работ, включая восстановительные работы;
- расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в представленный перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей, включая рассмотрение ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ;
- подготовка и представление собственникам помещений для рассмотрения и утверждения предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД;
- подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объёма используемых в МКД энергетических ресурсов и повышение его энергоэффективности, а также разработка и доведение до сведения собственников мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объёма ожидаемого снижения используемых ресурсов и сроков окупаемости таких мероприятий (не реже чем 1 раз в год);
- подготовка и предоставление собственникам помещений для рассмотрения и утверждения предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе в пользование иным лицам на условиях, которые будут наиболее выгодны для собственников с проведением конкурсов по отбору таких лиц, в случае если это предусмотрено договором управления МКД и с заключением договоров с данными лицами.

Необходимо обеспечить собственникам возможность ознакомиться с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД и предварительно обсудить их.

На основании предложений УО собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom