

Общее собрание собственников (ОСС): кто это и чем они занимаются?

ОСС многоквартирного дома – главный и единственный орган управления, который решает вопросы, связанные с общим имуществом дома. Все люди, у которых находятся в собственности жилые и нежилые помещения в одном доме, по умолчанию входят в такой совет и автоматически являются собственниками общего имущества.

То, как распоряжаться и пользоваться таким имуществом, решается как раз на общих собраниях. Решения, принятые на них, касаются всех собственников, вне зависимости, посещали они заседание или нет. Поэтому лучше посещать, чтобы такие решения соответствовали вашим пожеланиям и требованиям.

Вот некоторые из вопросов, которые можно вынести на обсуждение:

- Формирование и утверждение тарифов на следующий год;
- Перечень объёма работ за счёт средств текущего ремонта;
- Выбор совета МКД, определение полномочий его членов;
- Решения о капитальном ремонте;
- Обсуждение условий договора управления в новой редакции;
- Пределы использования земельного участка, на котором расположен дом, а также введение ограничений пользования им.

Инициировать общее собрание может любой собственник. В процессе должен составляться протокол с решениями, собравшими необходимое количество голосов.

За помощью в проведении собрания всегда можно обратиться в управляющую компанию. Мы с радостью пойдём навстречу, подготовим необходимую документацию и поможем в проведении собрания.

Общее собрание собственников жилья – это высший орган самоуправления в любом многоквартирном доме. Только оно может принять решения по ключевым вопросам

содержания МКД:

- о способе управления домом;
- об утверждении тарифов на содержание и ремонт общей собственности;
- о способе формирования фонда капремонта, размере взноса, выборе лица, на которое будет открыт специальный счет, увеличении фонда;
- о текущем и капитальном ремонте общедомового имущества;
- о получении кредита для проведения капремонта;
- о перестройке, реконструкции и т.п.;
- о передаче общего имущества другим лицам;
- об определении лиц, которые будут заключать договоры от имени собственников;
- о земельном участке, относящемся к дому, и т.д.

Собственники помещений должны собираться не реже раза в год. Также любой из них может созвать внеочередное собрание, оповестив о нём всех остальных не позднее, чем за 10 дней.

Голоса участников измеряются не в людях, а в квадратных метрах. Правомочным общее собрание становится, если на месте присутствуют владельцы более чем 50% площади квартир в МКД. Соответственно, решение считается принятым, если за него отдано больше половины голосов присутствующих собственников. При этом для некоторых вопросов (капремонт, кредиты, реконструкция, способ формирования фонда капремонта, определение уполномоченных лиц, использование земли и общего имущества) эта доля больше – не менее $\frac{2}{3}$ от общего числа голосов.

Если кворум не набран, решения могут быть приняты при заочном голосовании: собственники передают письменные сообщения по адресу, указанному в оповещении. Результаты должны размещаться в местах, где их может прочитать каждый живущий в доме. Протоколы собрания хранятся по адресу, который тоже определяют голосованием.

Зачем же ходить на общее собрание? Тут всё просто. Если вы не пришли и оно не состоялось, то расценки на ремонт и содержание вашего дома будет определять управляющая компания. Уже, конечно, без вашего участия.