

МЭР ГОРОДА САРАТОВА

Постановление мэра города Саратова от 12 мая 2005 г. N 219 "О мерах по реализации на территории города Саратова положений Жилищного кодекса Российской Федерации и порядке участия муниципального образования "Город Саратов" в управлении многоквартирными домами, в которых имеется доля муниципальной собственности"

С изменениями и дополнениями от:

13 июня 2007 г., 4 июня 2008 г.

Об обращении Саратовской областной Думы "К органам местного самоуправления о недопустимости нарушения норм жилищного законодательства по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом" см. [постановление](#) Саратовской областной Думы от 29 ноября 2006 г. N 61-2461

О [Порядке](#) управления жилым домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Саратов" см. [решение](#) Саратовской городской Думы от 24 июня 2008 г. N 29-298

Руководствуясь [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в целях эффективного управления жилищным фондом постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке участия муниципального образования "Город Саратов" в управлении многоквартирными домами, в которых имеется доля муниципальной собственности ([приложение](#)).

2. Главам администраций районов города Васильеву В.И., Герасименко М.Ю., Крете В.С., Задумину А.С., Сундееву А.Л., Прокопенко А.Л., МУ "Дирекция единого заказчика" районов города (Бондарев Г.В., Верещагина Г.И., Челышев В.А., Полусохин О.Н., Ботов С.В., Скрипкин А.В.), комитету по жилищно-коммунальному хозяйству администрации города (Куликов А.В.), комитету по общественным отношениям, анализу и информации администрации города продолжить проведение разъяснительной работы среди населения города о необходимости проведения собраний собственников помещений в многоквартирных домах и выбора ими способа управления домами в соответствии с [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации. Использовать при этом весь спектр методов распространения информации, не противоречащих действующему законодательству.

3. Администрациям районов города (Васильев В.И., Герасименко М.Ю., Крета В.С., Задумин А.С., Сундеев А.А., Прокопенко А.Л.):

3.1. Оказывать организационную и методическую помощь гражданам, выступающим с инициативой о проведении общих собраний в многоквартирных домах по выбору способа их управления. Во избежание нарушений [жилищного законодательства](#) при подготовке общих собраний в многоквартирных домах, по согласованию с инициативными группами включать в их состав работников структурных подразделений администраций районов города и МУ "Дирекция единого заказчика" соответствующего района, владеющих вопросами жилищного законодательства.

3.2. Проводить на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах активную политику по выдвижению представителей муниципального образования в состав органов управления ТСЖ и ревизионных

комиссий.

4. Комитету по управлению имуществом города при назначении на должность нового главы администрации района производить выдачу ему доверенности (с правом передоверия) на право участия в голосовании от имени муниципального образования "Город Саратов" на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, в которых имеется доля муниципальной собственности. Копии нотариально заверенных доверенностей, выданных администрацией соответствующего района своим представителям, направляются в комитет по управлению имуществом города.

5. Отменить [постановление](#) мэра города от 18 июня 2003 г. N 510 "О мерах по созданию на территории города Саратова благоприятных условий для формирования кондоминиумов, образования на их основе товариществ собственников жилья и порядке передачи им в управление и обслуживание муниципального жилищного фонда".

Мэр города

Ю.Н.Аксененко

Приложение
к постановлению мэра города Саратова
от 12 мая 2005 г. N 219

Положение
о порядке участия муниципального образования "Город Саратов" в управлении
многоквартирными домами, в которых имеется доля муниципальной
собственности

1. Общие положения

Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральными законами [от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ](#) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ](#) "Жилищный кодекс Российской Федерации", [от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ](#) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Основные понятия

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений

вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в обособленном помещении.

Общее имущество собственников помещений - помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Данные помещения принадлежат собственникам квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Порядок подготовки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

2.1. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений данного дома и может быть изменен в любое время на основании его решения.

2.2. Инициатором проведения общего собрания может выступать любой собственник помещений в многоквартирном доме, группа собственников (инициативная группа), в том числе администрация соответствующего района, либо ее представитель, действующие от имени муниципального образования "Город Саратов" на основании надлежащим образом оформленной доверенности.

2.3. Инициатор по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме совместно с администрацией соответствующего района проводит подготовку общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в котором имеется доля муниципального образования в следующем порядке:

- на основании технической документации и сведений о собственниках жилых помещений производит расчет доли участия каждого собственника в общем имуществе жилого дома и определяет количество голосов каждого собственника на общем собрании. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество рассчитывается по формуле:

$$D_{\text{собст.}} = (S_{\text{общ. квартиры}} / S_{\text{общ. жил. помещ.}}) \times 100 / K_{\text{собст.}}$$

где:

- $D_{\text{собст.}}$ - доля собственника квартиры в праве общей собственности на общее имущество;
- $S_{\text{общ. квартиры}}$ - общая площадь квартиры;
- $S_{\text{общ. жил. помещ.}}$ - общая площадь жилых помещений в доме;
- $K_{\text{собст.}}$ - количество собственников в квартире.

В случае, если гражданам принадлежат различные доли в жилых помещениях, доля собственников квартиры в праве общей долевой собственности на общее имущество распределяется пропорционально принадлежащей каждому из них доле в квартире.

- определяет время и место проведения собрания;

- направляет уведомления каждому собственнику помещений в многоквартирном доме не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Уведомление о проведении собрания в письменной форме вручается каждому собственнику под расписку либо посредством почтового перевода (заказным письмом).

В уведомлении о проведении общего собрания указывают:

1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание.

2. Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование).

3. Дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

4. Повестка дня данного собрания.

5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

3. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

3.1. Администрация соответствующего района совместно с инициативной группой организывает регистрацию участников собрания.

При регистрации каждый участник собрания обязан представить документ, подтверждающий его право собственности на жилое помещение либо другой документ, подтверждающий его права на жилое помещение (договор долевого участия в строительстве, договор переуступки права требования и т.д.), паспорт. В случае, если жилое помещение в многоквартирном доме принадлежит на праве собственности нескольким лицам, проживающим совместно в указанном помещении, их интересы на общем собрании может по доверенности представлять один из совместно проживающих собственников данного жилого помещения. Доверенность должна быть оформлена в письменном виде.

От имени муниципального образования "Город Саратов" выступает представитель администрации района, имеющий надлежащим образом оформленную доверенность.

3.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание собственников помещений в многоквартирном доме ведет инициатор собрания.

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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

3.3. На общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством обязаны выбрать один из способов

управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление ТСЖ;
- управление управляющей компанией.

3.4. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом, представитель муниципального образования голосует количеством голосов, принадлежащих муниципальному образованию.

3.5. Решение общего собрания в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования в соответствии со [статьями 47 и 48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3.7. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

3.8. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом в доступном для всех помещений данного дома не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

3.9. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение собрания, с которым он не согласен.

3.10. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом оформляется протоколом и является основанием для регистрации юридического лица (товарищества собственников жилья).

3.11. После завершения регистрации юридического лица администрация соответствующего района представляет в комитет по ЖКХ администрации города и комитет по управлению имуществом города заверенные копии свидетельства о регистрации юридического лица, протокола собрания, устава образованного ТСЖ, решения правления о выборе председателя.

3.12. На основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления многоквартирным домом, свидетельства о государственной регистрации ТСЖ администрация соответствующего района подает заявление о вступлении муниципального образования "Город Саратов" в состав товарищества собственников жилья, либо отказывается от вступления. Копия заявления о вступлении в члены товарищества собственников жилья или мотивированный отказ направляется администрацией района в комитет по управлению имуществом города.

3.13. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

3.14. Товарищество собственников жилья в соответствии с [пунктом 4 статьи 148](#) Жилищного кодекса Российской Федерации вправе самостоятельно осуществлять управление многоквартирным домом либо заключить договор на управление с управляющей компанией.

3.15. После избрания собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом и оформления надлежащим образом учредительной документации, жилые дома в установленном порядке списываются с баланса дирекций единого заказчика районов города.

3.16. В соответствии с действующим законодательством управляющая компания и товарищества собственников жилья несут ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, собственникам его жилых помещений и третьим лицам, пострадавшим в результате неправильной эксплуатации объекта жилищного фонда, а также в результате их действий или бездействий, в размере причиненного ущерба.

4. Права и обязанности представителя муниципального образования "Город Саратов"

4.1. Основной задачей представителя муниципального образования "Город Саратов" (далее - Представитель собственника) является проведение при голосовании на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов согласованной с главой администрации соответствующего района политики муниципального образования "Город Саратов" в области жилищных отношений, направленной на сохранение объектов жилищного фонда, переданных на обслуживание товариществам собственников жилья и управляющим компаниям, недопущение товариществами собственников жилья и управляющими компаниями нарушения прав собственников помещений многоквартирного дома, нанимателей муниципальных жилых помещений и арендаторов муниципальных нежилых помещений.

4.2. Представитель Собственника вправе запрашивать и получать информацию у предприятий и организаций любой формы собственности, необходимую ему для осуществления своих полномочий.

4.3. Представитель Собственника обязан:

4.3.1. Лично присутствовать на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме или на общем собрании членов товарищества собственников жилья (далее - общее собрание) либо своевременно передавать в письменной форме решения Собственника по вопросу (-ам), поставленному (-ым) на заочное голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в порядке, предусмотренном [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации.

4.3.2. Заблаговременно знакомиться с повесткой дня общего собрания.

4.3.3. Согласовывать с администрацией района варианты голосования по вопросам повестки дня общего собрания.

4.3.4. Участвовать в голосовании по вопросам, вынесенным на рассмотрение общего собрания.

4.3.5. Требовать копии протокола общего собрания и списка лиц, присутствовавших на нем.

4.3.6. Представлять отчет о результатах проведения общего собрания в администрацию района с последующим представлением копии протокола общего собрания.

4.3.7. Заблаговременно уведомлять администрацию района о невозможности присутствия на общем собрании с указанием причин.

4.3.8. Своевременно уведомлять администрацию района о любой ставшей известной информации, затрагивающей интересы Собственника при управлении многоквартирным домом.

4.3.9. Принимать участие в подготовительных мероприятиях по организации

проведения общего собрания и выработке проектов его решений по вопросам:

- выбора способа управления многоквартирным домом;
- номенклатуры и объемов работ по санитарному и текущему содержанию дома;
- передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом;

- проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома;
- обсуждения результатов осмотра и освидетельствования здания, инженерных коммуникаций и оборудования дома;
- осуществления общественного контроля за внесением платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками и нанимателями помещений посредством участия в органах управления многоквартирным домом;
- состава и объема работ капитального характера;
- по иным вопросам, выносимым на общее собрание.

4.3.10. Оказывать содействие в организации консультаций специалистов в целях обеспечения принятия решений общего собрания;

4.3.11. Вносить предложения о совершенствовании процедуры участия представителя муниципального образования на общем собрании собственников многоквартирного дома.

4.4. Представитель Собственника в трехдневный срок после проведения общего собрания представляет в администрацию района отчет о результатах его проведения, который должен содержать:

- адрес многоквартирного дома;
- дату и время проведения собрания;
- общее количество собственников, количество присутствующих собственников и размер их доли;
- наличие кворума собственников многоквартирного дома, необходимого для принятия решения;
- количество голосов, которыми обладает муниципальное образование на общем собрании;
- повестку дня общего собрания;
- решения, принятые общим собранием;
- предложения о необходимости обжалования в суд решения общего собрания в случае нарушения прав и законных интересов муниципального образования "Город Саратов".

5. Ответственность представителя муниципального образования "Город Саратов"

5.1. Представитель Собственника несет ответственность за свои действия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное предоставление информации, необходимой для осуществления полномочий Собственника, должностные лица могут быть привлечены к дисциплинарной ответственности.

5.3. Представитель Собственника не несет ответственности за последствия принятых общим собранием решений по вопросам, по которым количество голосов, которым обладает Собственник на общем собрании, не может повлиять на принятое общим собранием решение.

5.4. Контроль за деятельностью представителя Собственника осуществляет глава администрации соответствующего района города Саратова.

В случае ненадлежащего исполнения представителем Собственника своих полномочий глава администрации района города вправе отозвать доверенность представителя Собственника и уполномочить представлять интересы Собственника в многоквартирном доме нового представителя.