

По собранию:

1) Общее собрание собственников помещений может быть создано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Голосование на общем собрании собственников помещений в здании может быть осуществлено собственником помещения либо лицом, получившим помещение от застройщика по передаточному акту к договору долевого участия в строительстве в данном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель собственника помещения на собрании действует на основании доверенности, оформленной в письменной форме. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

- **первичного** - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ);
- **очередного собрания** - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч. 1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);
- **внеочередного** - по инициативе любого из собственников данного многоквартирного дома (ст. 45 ч. 2 ЖК РФ), правления ТСЖ (если оно создано), членами ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);
- **по выбору управляющей организации** - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч. 2, 3 ЖК РФ) или территориальный орган исполнительной власти (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ).

2) Дата проведения и дата окончания приема бюллетеней устанавливается инициатором и указывается в уведомлении о проведении ОСС;

3) Извещения направляются почтовой корреспонденцией в соответствии со ст.45 ЖК РФ.

4) в п.1 указано кто может являться инициатором проведения общего собрания собственников. Таким образом, для утверждения иных вопросов вы можете инициировать собственное внеочередное общее собрание собственников.

По договору:

1) С договором между застройщиком и управляющей организацией можно ознакомиться в офисе управляющей организации;

2) Проект договора и его срок утверждается на ОСС;

3) Проект договора содержит приложение в котором указаны тарифы,. Данные тарифы утверждаются на ОСС;

4) Проект договора разработан в соответствии с Приказом МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 31 июля 2014 г. N 411/пр ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНЫХ

УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ПОРЯДКУ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.

5) Необходимость согласования перепланировки с управляющей организацией устанавливается для того, чтобы сохранить общее имущество собственников в соответствии с проектной документацией Застройщика, а именно недопущению к проведению перепланировки, которая может привести к техническому нарушению конструкции здания.

Согласно Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 15.09.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

Глава V. Потребитель обязан:

е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

6) В связи с проведением ремонтных работ в помещениях собственников и во избежание порчи элементов лифта производится обшивка лифта.

Защита, восстановление, в т.ч. ремонт капитального характера, повреждённых элементов лифтового оборудования не входит в структуру платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

7) Документация получена в том объеме, которую передал Застройщик в УК. Документация передается в случае поступления такого запроса от управы района к Застройщику. Для управляющей организации такая обязанность не установлена.

8) Структура платы за содержание и текущий ремонт устанавливается и утверждается на ОСС;

9) Соглашение о взаимодействии при проведении ремонтно-строительных работ содержит перечень работ и услуг, дополнительно оказываемых собственникам, т.е. данные услуги/работы предоставляются на основании заявки и за дополнительную плату.

Управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации;

Таким образом, заключение соглашения о взаимодействии при проведении ремонтно-строительных работ с собственниками помещений в Здании направлено на обеспечение надлежащего управления общим имуществом в соответствии с требованиями действующего законодательства в области технической эксплуатации и санитарного содержания жилищного фонда, обеспечение исправности инженерного оборудования.

В связи с тем, что защита лифтов не входит в перечень обязательных работ (утвержденных Постановлением Правительства №290), данная услуга оказывается на платной основе дополнительно.

По работе УК:

1) Управляющая компания не принимает лифтовое оборудование в эксплуатацию, в связи с тем, что лифтовое оборудование не пригодно для эксплуатации. Застройщик собственными силами устраняет выявленные дефекты.

2) Паспорта индивидуальных приборов учета переданы Застройщиком вместе с технической документацией на МКД в ООО УК «ДОМС». Для получения технических паспортов на ИПУ необходимо обратиться в офис управляющей организации.

Прочее: для утверждения вопроса о возможности размещения информации на стенде необходимо инициировать внеочередное общее собрание собственников.

Состав информации, размещаемой, на стендах регламентирован Постановлениями Правительства №354, 731, 416.

1) Подпункт “п” п.31 **Правил предоставления коммунальных услуг (ПП РФ №354 от 06.05.2011)** утверждает, что управляющие организации должны “предоставить потребителю (путём указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети

- Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством РФ, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и **номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской** службы исполнителя;
 - размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
 - информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
 - порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
 - **показатели качества коммунальных услуг**, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством РФ, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;
 - сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;
 - наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;
 - в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):
 - сведения о величине установленной **социальной нормы потребления электрической энергии** (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;
 - информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;
 - сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)."

- 2) Согласно ПП РФ от 23 сентября 2010 года N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Раскрытие информации управляющими компаниями (УК, ТСЖ) предполагает, в том числе, и размещение печатных копий форм с раскрытыми сведениями на специальных стендах.
- 3) Согласно ПП РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" раздел VIII. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом.

31. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес [официального сайта](#) государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.