

УТВЕРЖДЕНЫ:
Общим собранием
Собственников домовладений КП «ЮЛИЯ»
В соответствии с Протоколом от «13» сентября 2016 г.

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЮЛИЯ»

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Поселок или КП «ЮЛИЯ» – Коттеджный Поселок «ЮЛИЯ» (ЮЛИЯ-1, ЮЛИЯ-2 и ЮЛИЯ-3), расположенный по адресу: 141544 Московская область, Солнечногорский район, деревня Юрлово, обособленный границами, указанными в планах застройки Поселка, имеющий на плане улицы: Юбилейная ул., Лесная ул., 1-й Лесной пр-д, 2-й Лесной пр-д, 3-й Лесной пр-д, Солнечная ул., Глебовская ул

Собственник/Житель – физическое лицо, владеющее на праве собственности или на праве аренды квартирой в жилом доме/жилым домом или земельным участком в Поселке.

Домовладение – Земельный участок или квартира в жилом доме/жилой дом с земельным участком, на котором расположена квартира в жилом доме/жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения и землями общего пользования).

Управляющая организация, или Управляющая компания, или Обслуживающая компания – Управляющая организация Акционерное общество «ЮЛИЯ» ИНН 7733770067, созданное большинством собственников домовладений Поселка (протокол собрания собственников домовладений от 28.02.2011 года и Учредительный договор от 28 февраля 2011 года), предметом деятельности которой является управление недвижимым имуществом, в том числе управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда Поселка, а также решении иных вопросов, связанных с эксплуатацией жителями коттеджного поселка «ЮЛИЯ» принадлежащих им жилых домов, жилых и нежилых помещений и/или использованием принадлежащих им земельных участков, расположенных в границе коттеджного поселка «ЮЛИЯ», а также возмездное оказание услуг жителям Поселка по организации комфортных и безопасных условий проживания, осуществлению комплексного обслуживания, ремонта и эксплуатации систем жизнеобеспечения, дорог и иных территорий общего пользования, а также прочего имущества. Право собственности на объекты инфраструктуры Поселка (Имущественный комплекс) принадлежит АО «ЮЛИЯ».

Системы жизнеобеспечения – находящаяся вне Домовладений совокупность элементов, сооружений и коммуникаций для обеспечения жизнедеятельности Поселка.

Имущественный комплекс – находящиеся в собственности, во временном пользовании или хозяйственном ведении АО «ЮЛИЯ» системы жизнеобеспечения Поселка, внутренние дороги и проезды, стояночные площадки автомобильных транспортных средств, элементы зон зеленых насаждений, отдыха, детских игровых площадок, внешнее ограждение территории Поселка, помещения охраны, мусорные контейнеры, площадки для временного хранения твердых бытовых отходов, находящиеся на территории и/или вне территории Поселка, здания и сооружения для размещения обслуживающего/административного персонала и имущества Управляющей организации, совокупность элементов внешних информационных и декоративных форм, размещаемых на территории Поселка, а также любые объекты, которые будут построены либо установлены в будущем, предназначенные для общего пользования собственниками/жителями, проживающими в Поселке.

Договор – индивидуальный договор на услуги по организации технического обслуживания, ремонта и эксплуатации имущественного комплекса Поселка, заключаемый каждым собственником/жителем с Управляющей организацией с целью обеспечения условий для комфортного проживания собственника/жителя и пользования имущественным комплексом Поселка. Договор заключается в соответствии с *«перечнем и стоимостью услуг по содержанию имущественного комплекса Поселка»* утверждённом на Общем собрании собственников КП «ЮЛИЯ».

2. СТАТУС И ДЕЙСТВИЕ ДОКУМЕНТА

- 2.1. Настоящий документ имеет рекомендательный статус и становится обязательным для исполнения при утверждении общим собранием собственников домовладений в Поселке.
- 2.2. Действующее законодательство РФ (прежде всего жилищное) предлагает системное регулирование вопросов управления многоквартирными домами, тогда как коттеджные поселки таковыми не являются. При отсутствии норм жилищного, гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона, обязанности и права участников таких отношений определяются исходя из общих начал и смысла законодательства (аналогия права), а также требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (статья 7 «Жилищного Кодекса РФ» (далее – «ЖК РФ»), статья 6 «Гражданского Кодекса РФ» (Далее – «ГК РФ»)).
- 2.3. Настоящий документ (далее – «Порядок организации и проведения общих собраний собственников домовладений в КП «ЮЛИЯ» или «Порядок») разработан по аналогии и с учетом требований действующего законодательства РФ, в части касающейся регулирования отношений в коттеджных поселках и не противоречащих установившемуся порядку правоотношений в КП «ЮЛИЯ».
- 2.4. Настоящий Порядок применяется для созыва и принятия решений общим собранием собственников домовладений в Поселке (далее – «Собрание» или «Собрание собственников») исключительно по следующим вопросам:

- Утверждение/согласование перечня услуг по содержанию имущественного комплекса в соответствии с Договором, за исключением услуг по водоснабжению/водоотведению, являющимся регулируемым видом деятельности АО «ЮЛИЯ»;
 - Утверждение/согласование стоимости таких услуг по Договору;
 - При необходимости, принятие решений по вопросам обеспечения жизнедеятельности Поселка, носящим критический характер.
- 2.5. Настоящий Порядок **не применяется** для организации, проведения и принятия решений на общих собраниях акционеров АО «ЮЛИЯ».

3. ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Общее собрание собственников может проводиться посредством:

- 3.1. Очного голосования (совместного присутствия собственников домовладений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 3.2. Заочного голосования (опросным путем или с использованием электронных систем голосования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
- 3.3. Очно-заочного голосования.

4. ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

- 4.1. Собственники домовладений в Поселке проводят общее собрание в случае необходимости принятия решений по вопросам, изложенным в статье 2.4. настоящего Порядка. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого из данных собственников (группы собственников).
- 4.2. Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие 50+1% (пятьдесят плюс один) процент собственников домовладений в Поселке или их законных представителей (по доверенности). При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников может быть проведено повторное общее собрание собственников в любой из форм, изложенных в разделе 3 настоящего Порядка.
- 4.3. Собственник (группа собственников) или их законные представители, по инициативе которых созывается общее собрание собственников, обязаны сообщить остальным собственникам домовладений в Поселке о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть направлено каждому собственнику домовладения в Поселке, как минимум, 2 (двумя) из нижеперечисленных способов:
 - Заказным письмом или простым почтовым отправлением по почтовому адресу, который присвоен каждому домовладению в Поселке;
 - По адресу электронной почты собственника домовладения;
 - Вручено собственнику домовладения в Поселке под подпись;
 - Размещено в месте, доступном для всех собственников домовладений в Поселке.
- 4.4. В сообщении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:
 - Сведения о лице (группе лиц), по инициативе которых созывается собрание;

- Форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
 - Дата, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
 - Повестка дня собрания;
 - Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
- 4.5. Собственники (инициативная группа собственников) вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию с просьбой в оказании помощи для организации проведения общего собрания собственников. В обращении о проведении общего собрания собственников должны быть сформулированы вопросы в соответствии со статьей 4.4. настоящего Порядка. По обращению собственников Управляющая организация обязана оказать техническую поддержку, необходимую для организации и проведения общего собрания собственников, а именно:
- В течение 45 (сорока пяти) дней от даты поступления обращения, но не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника в установленном порядке;
 - Оказать техническое содействие инициаторам (инициативной группе) в оформлении необходимых документов по результатам проведения общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников домовладений способами, описанными в статье 4.3. настоящего Порядка.
- 4.6. Общее собрание собственников может быть созвано по инициативе Управляющей организации, осуществляющей управление имуществом комплексом Поселка. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы в соответствии со статьей 2.4. настоящего Порядка или иные вопросы, по которым, необходимо принять решение общим собранием собственников домовладений в Поселке.
- 4.7. Общее собрание собственников не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания.
- 4.8. Общее собрание собственников формирует органы управления собранием, а именно: избираются председатель собрания для его ведения, секретарь для оформления протокола собрания и счетная комиссия в количестве не менее 3 (трех) человек для определения кворума. Органы управления собранием избираются большинством голосов из числа присутствующих на собрании собственников домовладений или их законных представителей по представлению инициаторов собрания.

5. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

- 5.1. Правом голоса на общем собрании собственников по вопросам, поставленным на голосование, обладают только собственники домовладений в Поселке. Голосование на общем собрании собственников осуществляется собственником домовладения как лично, так и через своего законного представителя.

- 5.2. Представитель собственника домовладения на общем собрании собственников действует в соответствии с доверенностью на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике домовладения, а также 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 ГК РФ или удостоверена нотариально.
- 5.3. Собственник каждого домовладения в Поселке имеет 1 (один) голос на общем собрании собственников.
- 5.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 5.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников, проводимого в форме заочного или очно-заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 5.6. При проведении общего собрания путем очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:
 - Сведения о лице, участвующем в голосовании.
 - Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на домовладение в Поселке.
 - Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
- 5.7. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником 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 собственника 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.

6. РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

- 6.1. Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании собственников домовладений или их законных представителей. В отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, решения принимаются квалифицированным большинством в 2/3 (две трети) голосов собственников или их законных представителей, присутствующих на собрании.
- 6.2. По результатам общего собрания собственников оформляется протокол, подписываемый председателем и секретарем собрания. Неотъемлемой частью протокола общего собрания является протокол заседания счетной комиссии, отражающий результаты определения кворума и результаты голосования по каждому вопросу повестки дня.

- 6.3. Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников домовладений в Поселке способами, описанными в статье 4.3. настоящего Порядка.
- 6.4. Протоколы общих собраний собственников и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.
- 6.5. Решения общего собрания собственников, принятые в соответствии с настоящим Порядком, являются обязательными для всех собственников домовладений в Поселке, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
- 6.6. Собственник домовладения в Поселке вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников с нарушением требований настоящего Порядка в случае, если он не принимал участие в данном собрании или голосовал против принятия какого-либо решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 (шести) месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ (ОПРОСНЫМ ПУТЕМ) И ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

- 7.1. В случае, если при проведении общего собрания собственников путем совместного присутствия собственников домовладений в Поселке для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 7.2. Принявшими участие в общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 7.3. Общее собрание собственников может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников домовладений в Поселке.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭЛЕКТРОННЫХ СИСТЕМ

- 8.1. В случаях и в порядке предусмотренных действующим законодательством для принятия решений общим собранием собственников может быть использована Электронная система (далее – «Система») для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников, решений, принятых общим собранием собственников, итогов голосования, хранения протоколов общих собраний собственников по вопросам повестки дня общего собрания собственников, размещения электронных образов решений собственников домовладений по вопросам, поставленным на голосование, а также для

осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников.

- 8.2. Не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до даты начала проведения общего собрания собственников с использованием Системы, собственником (группой собственников), по инициативе которых созывается общее собрание, должно быть передано сообщение администратору общего собрания о проведении соответствующего общего собрания собственников, отвечающее требованиям, предусмотренным статьей 4.4. настоящего Порядка.
- 8.3. В случае использования Системы при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников наряду со сведениями, предусмотренными статьей 4.4. настоящего Порядка, должны быть указаны:
 - Сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица).
 - Место и (или) фактический адрес администратора общего собрания.
 - Дата, время начала и окончания проведения голосования с использованием Системы по вопросам, поставленным на голосование.
 - Порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
- 8.4. Администратор общего собрания собственников размещает сообщение о проведении общего собрания собственников домовладений в Поселке, переданное ему инициаторами сообщения, в Системе не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников дому каждому собственнику домовладения в Поселке посредством Системы.
- 8.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников с использованием Системы осуществляется собственниками домовладений лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.
- 8.6. Принявшими участие в общем собрании собственников домовладений в Поселке с использованием Системы считаются собственники, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания собственников домовладений.
- 8.7. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников с использованием Системы должна составлять не менее чем 3 (три) дня и не более чем 5 (пять) дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

- 8.8. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников с использованием Системы проводится без перерыва с даты и времени его начала до даты и времени его окончания.
- 8.9. Администратор общего собрания обязан указать в Системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на домовладение в Поселке, переданное ему собственником домовладения в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в Системе электронный образ указанного решения собственника в течение 1 (одного) часа с момента получения такого решения.
- 8.10. Решения общего собрания собственников, принятые по результатам голосования с использованием Системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в Системе в течение 1 (одного) часа после окончания такого голосования.
- 8.11. Протоколы общих собраний собственников домовладений по вопросам повестки дня общего собрания собственников, сформированные с использованием Системы, электронные образы решений собственников по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в Системе.