

**Приложение №2 к повестке общего собрания и голосования собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: Новинский бульвар, д.15**

(по форме очного и заочного собрания и голосования, 04.2015г.)

Редакция Программы принята:

«___» _____ 2015 года

Протокол № _____

**ПРОЕКТ ПРОГРАММЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОЧНОГО И ЗАОЧНОГО СОБРАНИЯ И
ГОЛОСОВАНИЯ ПО ПРЕДПИСАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПАКЕТУ МЕР ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ.**

Сокращения:

собственники жилья – СЖ; жилищная инспекция – ЖИ; управа района – УП; инициативная группа – ИГ; товарищество собственников жилья – ТСЖ; жилищно-строительный кооператив – ЖСК; кооператив – КООП; управляющая компания – УК; единый расчетный центр – ЕИРЦ; многофункциональный центр – МФЦ; многоквартирный жилой дом – МКЖД; жилищно коммунальное хозяйство – ЖКХ; единый платежный документ – ЕПД; государственное унитарное предприятие – ГУП; отдел экономической безопасности – ОЭБ; Российская Федерация – РФ; жилищный кодекс – ЖК; гражданский кодекс – ГК; минимальный размер оплаты труда – МРОТ;

Процедуры очного собрания и голосования:

- 1) порядок проведения: хронометраж, пункты, соблюдение тишины, порядка и очередности, видеосъемка, волонтеры, представители УП;
- 2) в целях информирования СЖ дома, которые могут быть не до конца в курсе проблем дома о сложившейся ситуации - озвучить доклад по ситуации в доме и вокруг дома: СЖ, правление, дом, город (заявление в УП);
- 3) зачитывание пунктов повестки для голосования;
- 4) голосование;

5) выступления желающих СЖ;

6) принятие по выступлениям дополнительных решений или включение их в административно-хозяйственный план, или в повестку собрания правления, или в повестку очередного общего собрания СЖ;

7) утверждение способа уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях и места хранения протокола общего собрания;

8) утверждение способа контроля за выполнением принятых решений и деятельности правления со стороны СЖ;

9) определение форм и сроков дальнейшего информирования СЖ о ходе реформ в доме;

10) сбор голосов;

11) подсчёт;

12) закрытие и собрания подсчёт голосов с последующим сообщением, оглашением и публикацией по форме и срокам в соответствии с законодательством РФ;

Процедуры заочного собрания и голосования:

Время начала заочного голосования, предлагается провести сразу после окончания очного голосования, в случае отсутствия кворума очного собрания, и/или его решений.

1) разнос и рассылка пакетов документов по форме и срокам в соответствии с законодательством РФ инициативной группой;

2) изучение документов в ознакомительный период в соответствии с законодательством РФ;

3) заполнение переданных документов для передачи инициативной группе по обходу для подсчёта голосования по форме и срокам в соответствии с законодательством РФ;

4) сбор бюллетеней по форме и срокам в соответствии с законодательством РФ;

5) подсчёт голосов с последующим сообщением, оглашением и публикацией по форме и срокам в соответствии с законодательством РФ;

Преамбула:

На основе действующего российского законодательства по части ЖКХ - ЖК РФ и иных законных и подзаконных актов, включая конституцию РФ, все вопросы по ведению частного хозяйства, к которым и относится МКЖД - Новинский бульвар 15, **решаются на общем очном и/или заочном собрании и голосовании собственников (ДАЛЕЕ: «СОБРАНИЕ»)**. В этой связи ИГ собственников дома, при посредничестве Управы Района, которая осуществляет контроль в соответствии с распоряжением и предписанием ЖИ, на основе действующего законодательства, взяла на себя инициативу по организации и проведению данного «СОБРАНИЯ» собственников, реализовать предписания ЖИ по результатам выявленных грубейших нарушений в работе правления дома и его деятельности в период с 2010го по 2015й года.

ЖИ на основе законодательства РФ, обязало собственников организовать общее «СОБРАНИЕ», что бы решить данные вопросы самостоятельно, на своё усмотрение, до привлечения государства и выбора УК уже на открытой, конкурсной основе, в соответствии с законодательством РФ.

УП обязала провести собрание СЖ дома для определения направления обязательных платежей СЖ дома, начиная с середины 2015го года, в связи с вводом данного обязательного платежа в соответствии с вступающим в данный период в действие законодательством РФ и в связи с тем, что наш дом поставлен в программу капремонта по городской программе в 2015-2016м годах.

В своей политике, ИГ придерживается принципов и идеологии - за прозрачную, понятную, законную и доступную ценовую политику, в эксплуатации и обслуживании дома, СЖ и домового хозяйства, эффективным, независимым, профессиональным управленцем! За комфортный, безопасный и процветающий дом, без офисов, гостиниц и гастарбайтеров! За достойный уровень - современного

жилья! За мир, согласие и позитивное равное сосуществование всех СЖ, вне зависимости от статуса, личной истории и происхождения! За прозрачность, управляемость и эффективность правления домом! За прозрачное законное, управляемое использование коллективной собственности, СЖ дома, доход от использования которой, должен целиком идти на управление, обслуживание и развитие МКЖД в соответствии с законодательством РФ!

Руководствуясь политикой иг и в соответствии с обязательными требованиями законодательства РФ, в лице Управы района Арбат и Жилищной инспекции ЦАО, пользуясь случаем, ИГ собственников дома вносит предложения, одновременно с данными требованиями – набор мер пакетом, на основе условий и требований законодательства РФ:

1) на данный момент форма ЖСК выполнила свою функцию строительства дома распределения квартир и выплаты паев, после постройки дома, значительное время назад, данная форма организации ЖСК утратила свою актуальность для СЖ, и в данный момент, оказывает больше негативного влияния на эффективность, открытость и прозрачность деятельности правления, а так же ввиду аналогичного положения с уставом (который не приводился в соответствие с нормами законодательства со времен его написания - до распада СССР) в этой связи необходимо осуществить переход к новой форме организации - от ЖСК к ТСЖ через ликвидацию первого путем реорганизации во второе и одновременной сменой устава как того требует текущее законодательство РФ, или путем организации ТСЖ и ликвидации ЖСК по законодательству РФ и в связи с выявленными многочисленными нарушениями по ведению и хозяйствованию ЖСК (в частности, основа легитимности ЖСК – его реестр членов, отсутствует и не предоставляется в ЖИ, как того предписывает законодательство, много лет. Ввиду отсутствия собраний ЖСК где в соответствии с нормами законодательства этот реестр актуализируется); дополнительной мотивацией служит то, что за последние 20 лет правление ЖСК значительно запустило дом, доведя его до неприглядного состояния, что сказывается на его статусности и качеству проживания, обслуживания в нём, т.к. домовладение не обслуживается в соответствии с нормами законодательства на постоянной и периодической основе;

2) в связи с утратой доверия, ввиду не легитимности (отсутствия выборности и сфабрикованности списка), отсутствия предоставленных документов или предоставление (включая протоколы общих собраний собственников за текущие года) документов сомнительного происхождения, которые бы разъясняли на основании чего и от чьего лица оно действует, а так же по причине выявленных многочисленных нарушениях по отчетности и ведению (в действиях и бездействии при осуществлении деятельности), ввиду постоянно возникавших задолженностей у дома по текущим платежам за предоставленные ресурсы и услуги, и ввиду игнорирования требований госорганов и просьб и требования от СЖ, по данным вопросам минимум с 10 по 15й года, осуществить избрание нового правления дома - на переходный период;

3) обязать нынешнего председателя выполнять принятые решения «СОБРАНИЯ» и беспрепятственно сотрудничать с ИГ/контактной группой - передать все дела и документы, печати счета, ключи и участвовать в ревизии и аудите хозяйства. В случае отказа сотрудничать с ИГ/контактной группой, и выдавать ей указанные и прочие документы и ценности, имеющие отношение к КООП и дому в целом - обратиться в ОЭБ, прокуратуру, жилищную инспекцию, налоговую инспекцию с требованием открытия расследования фактов деятельности данного лица на посту председателя в КООП по своему профилю, а так же подача заявления в суд;

4) ввиду неизбежности данных мероприятий по реорганизации, вызванных инициативой ЖИ, на основе требований действующего законодательства, ввиду выявленных нарушений в деятельности КООП, и по причине того, что сроки отведенные ЖИ для решения данных вопросов СЖ самостоятельно (до того как выбор УК будет осуществлять государство на открытом городском конкурсе на основе требований действующего законодательства РФ) чрезвычайно малы, и нет возможности для выделения времени под составление списков выдвиженцев - считать ИГ дома временным переходным правлением для реализации поставленных данной повесткой задач;

5) в рамках безопасности дома, безопасности собственности, его владельцев - собственников жилья провести размежевание земли под домом, для избежания рецидивов попыток рейдерских захватов земли под ним (по аналогии 2003-2013гг - попытки захвата земли «Трастовой Компанией Финвей», на основе данных Росреестра, путем длительной аренды – роль в которой КООП дома пока не определена), последствия таких действий третьих лиц, могут выражаться вплоть до сноса здания для последующей застройки или продажи земли; при этом необходимость размежевание придомовой территории определить СЖ в течении срока до очередного общего «СОБРАНИЯ» собственников, а так же аналогично по стоянке на Девятинском переулке (учитывая, что эта земля была у нас в аренде начиная с 60х годов, а потом непонятным образом оказалась в аренде у другого юр лица) имеет ли смысл попытаться вернуть ее в судебном порядке, себе в аренду, признав текущие сделки не чистоплотными по суду;

6) для обеспечения экономической безопасности и возможностей дома на будущее, от возможных действий третьих лиц, ввиду того, что вся коллективная собственность не оформлена, ее коммерческое использование идет с нарушением законодательства («в чёрную»), со всеми возможными вытекающими последствиями для бюджета дома, поручить правлению выделение коллективной собственности в доме, оформление её таковой, и в первую очередь помещений сдаваемых под коммерческую аренду контрагентам; оформить данные помещения одной площадью для расширения возможностей по их использованию - повышению выгоды с данной деятельности; аналогично оформить чердачные помещения, в случае если будут выявлены факты незаконной её приватизации инициировать обращение в суд и организовывать расследование по данному вопросу;

7) в силу изменения законодательства обязывающего лицензировать управляющие компании в ЖКХ и вести управление только на их основе, что есть непреодолимое препятствие для правления дома, ведущее к запрету на самоуправление, а так же ввиду того, что система самоуправления не оправдала себя из-за низкой эффективности и большого количества нарушений, вызванных скрытностью и непрозрачностью деятельности, с целью приведения в соответствие нормативам эксплуатации и обслуживания, и за неимением такой возможности осуществлять деятельность полноценно - в полном объёме и эффективно своими силами (что можно наблюдать визуально, уже много лет, по общему состоянию и всё учащающимся авариям в инженерных системах дома) ввиду отсутствия необходимой для этого материально-технической базы и людского ресурса с фондом зарплат, позволяющие иметь собственных работников на своём балансе, для сокращения расходов дома и высвобождению данных средств, для перенаправления их на решение вопросов дома, через контрагентов подрядчиков, осуществить переход на новую форму хозяйствования - внешняя УК на базе компаний с госучастием (ГУП); выбор осуществить из числа местных компаний с доступным расположением управляющих офисов имеющих в своём управлении не менее 100 домов и достаточную для полноценной деятельности производственно-техническую базу;

8) всё расчёты с поставщиками услуг и приём платежей по ним от СЖ оставить за ЕИРЦ - МФЦ Арбат; все платежи СЖ осуществляет через единую квитанцию ЕПД от УК через ЕИРЦ, по норме и содержанию установленные «СОБРАНИЯМИ» и договорами с УК; иные контрагенты оплачиваются из средств дома полученные с доходов от эксплуатации коммерческой коллективной собственности дома пока иное не будет установлено общим «СОБРАНИЕМ» СЖ дома;

9) обязать прописать отдельным пунктом, что внешняя УК не будет брать никаких дополнительных и отдельных сборов с СЖ, до момента пока общее «СОБРАНИЕ» СЖ не решит иного, за исключением вопросов общего ценообразования и тарифной политики государства, исполнение которых обязательно для населения и организаций на основе законодательства и подзаконных актов, а так же в случае форс-мажорных обстоятельств связанных на прямую с жизнью здоровьем СЖ целостностью дома, и существованием, целостностью их имущества квартир и МКЖД в целом; в случае возникновения таких обстоятельств - созывается внеочередное общее «СОБРАНИЕ» СЖ, где обсуждается этот вопрос и только после выработке решения, и голосования по нему, в случае наличия положительного кворума среди СЖ, и кворума самого «СОБРАНИЯ» СЖ, данный вопрос приводится в исполнение, в рамках установленных данным «СОБРАНИЕ» и протоколом - во времени и пространстве; о введении государством новых ставок тарифов и расценок, а так же введение новых обязательных платежей информировать об этом СЖ через инфо доски и в сети интернет на ресурсах правления;

10) все вопросы, относящиеся не к части госрегулирования - касающиеся изменения ставок, тарифов, размеров оплат, введения заработной платы для правления, и/или повышения компенсаций и иных материально-денежных поощрений, а так же аналогичные вопросы для агентов и контрагентов в доме, определяются правлением в течении 6 месяцев с момента проведения данного «СОБРАНИЯ», и далее могут решаться только на общем «СОБРАНИИ» СЖ в очной и/или заочной форме;

11) все вопросы, касающиеся изменения штата и/или штатного расписания сотрудников, и прочих документов касаются агентов, контрагентов, определяются правлением в течении 6 месяцев, с момента проведения данного «СОБРАНИЯ», и далее могут решаться только на общем «СОБРАНИИ» СЖ в очной и/или заочной форме;

12) предлагается, проведения Общего собрания собственников дома, и создание правления ТСЖ, из числа ИГ и других собственников, кандидатуры:

- Алексеев Антон Александрович (кв.№31, председатель собрания собственников дома, кандидат в члены правления ТСЖ, уполномоченное лицо от собственников дома, на все действия, по созданию, организации и ведению ТСЖ);

- Королёва Алла Степановна (кв.№30, кандидат в члены ревизоров правления ТСЖ);

- Мещерякова Евгения Дмитриевна (кв.№28, кандидат в члены правления ТСЖ);

- Толстых Виктория Владимировна (кв.№145, кандидат в счётную комиссию собрания собственников дома, кандидат в члены правления ТСЖ);

- Левшова Ирина Владимировна (кв.№140, кандидат в члены правления ТСЖ);

- Зобова Дарья Александровна (кв.№139, кандидат в члены правления ТСЖ);

- Циликос Максим Владимирович (кв.№24, кандидат в члены правления ТСЖ);

- Циликос Марина Сергеевна (кв.№125, секретарь собрания собственников дома, кандидат в члены правления ТСЖ);

поручить правлению избрать из своего числа председателя правления и ответственное лицо, для осуществления всех юридических действий включая регистрацию ТСЖ и заключению коллективного договора с ТСЖ и представительства в государственных органах для решения все поставленных задач и существующих вопросов, связанных с организационными хозяйственными, управленческими, представительскими и прочими функциями по МКЖД – Новинский бульвар 15, инициатора «СОБРАНИЯ» члена инициативной группы – Алексеева А.А. (кв.№31);

13) поручить правлению разработку нового устава ТСЖ (приложение 1), название ТСЖ предлагается – ТСЖ «Новинский 15»;

14) поручить правлению разработку договора с УК;

15) поручить правлению разработку административно-хозяйственного плана работ в доме, на ближайшие 5 лет, реализуемых как самостоятельно в основном в административной - юридической

части (реформа управления и т.д. и пр.), так и практической с помощью УК и пр. контрагентов, за счёт средств привлекаемых от доходов дома, и привлекаемые от города в качестве субсидий и льготных долгосрочных госкредитов (если такое понадобится) с возвратом из доходов дома, на капремонт, реставрацию, восстановление, модернизацию и замены инженерного оборудования и пр. в домовом хозяйстве;

16) поручить правлению определение политики по капремонту дома;

17) поручить правлению разработку правил общежития в доме (вывоз мусора, ремонты, шум, стоянки, курение и пр.) с учетом и на основе законодательства РФ; результат принять на правлении и вывесить в доме;

18) поручить правлению оптимизировать управленческий и исполнительный аппарат, приведя его в соответствие с новыми условиями и критериями, сделав его более эффективным и сократив таким образом, лишние, ненужные расходы на его содержание;

19) поручить правлению ревизию и аудит дома, с публикацией результатов о деятельности прошлого правления, и состоянию дел по итогам, по истечению года;

20) поручить правлению организации комиссии по принятию документации, атрибутов управления и принятию дел от предыдущего правления; в случае необходимости, менять замки, опечатывать помещения, оборудование и документы для их целостности и сохранности;

21) в случае если предыдущее правление отказывается признать итоги данного «СОБРАНИЯ» и подчиниться его решениям, не идет на контакт, избегает его, и/или оказывает любого рода моральное, психологическое или физическое давление/сопротивление - привлечь госорганы для решения этого вопроса, любого рода, и в любом порядке, а так же ЧОП и/или технические службы ближайших ДЕЗ, РЭУ если собственными силами правления или дома это осуществить не удалось, вплоть до вскрытия служебных технических и иных коллективных помещений, или помещений с не известным статусом, но где правление осуществляло какую-то деятельность, включая квартиру №6 по которой провести отдельно расследование (аналогично по подвальным помещениям), на предмет того в каком состоянии находятся документы удостоверяющие права на эти помещения, и права собственности по ним, в целом, для избежания штрафных санкций со стороны государства, в случае незаконности использования таких помещений;

22) всю деятельность по реализации, осуществлению и ведению поставленных задач, вновь избранное правление, осуществляет из средств со счетов дома, которые оно обязано принять после регистрации учредительных документов и вступление в действие данной повестки «СОБРАНИЯ», по его окончании; в случае выявления сокрытия данных счетов и/или выявления сомнительного движения по ним, а так же отсутствия на них каких либо средств, и/или не реально низких остатков на них - немедленно привлекать соответствующие госорганы вплоть до суда и прокуратуры;

23) новому правлению, в случае наличия, выявить все задолженности, кредиты и т.п. обстоятельства в деятельности КООП, не закрытые на сегодняшний момент, и определить их правомерность и по законным сделкам, определить график выплат и их источники;

24) определить просроченные, неправомерные, невыгодные, не эффективные и не заключенные договора (Мосгаз и т.п.), на поставки и обслуживанием с контрагентами и поставщиками товаров ресурсов услуг, и прочими контрагентами, определить новый порядок условий по ним с перезаключением договоров, а так же расторжение или продление в иных случаях; договора заключать срочные, не более чем на год;

25) поручить правлению осуществить переоформление учредительных документов дома;

26) поручить правлению заключение контракта с УК на основе срочного, годового контракта с четкими, однозначными критериями расторжения, не автоматического продления (на основе, нового – доработанного за год, по результатам работы, УК договору) и форс-мажорных обстоятельств; по результатам годовой работы УК определить, будет ли продлен договор с данной УК или необходимо искать более эффективного управленца;

27) поручить правлению перезаключения контрактов по новым правилам с агентами и контрагентами, на год, начиная с даты текущего «СОБРАНИЯ», при этом, отказываясь, по возможности, от неквалифицированного труда гастарбайтеров; все бессрочные контракты отменить, перезаключив срочные не более чем на год;

28) поручить правлению пересмотреть расценки на аренду, а так же и на оплату труда агентам и контрагентам, в доме;

29) определить обязанности, полномочия, штатное расписание, должностные инструкции, для агентов в доме; прописать общую культуру домового предприятия, для его агентов и контрагентов, прописать порядок оказания услуг, в соответствии с законами РФ;

30) отменить заработные платы у правления, вернувшись к принципу – на общественных началах, а в рамках стимулирования интереса СЖ к самовыдвижению, заменить их компенсацией квартплаты - членам правления в размере 50% от МРОТ и председателю в размере 100% от МРОТ за основу берется МРОТ установленный в РФ;

31) разрешить председателю, в случае необходимости ведения оперативного управления домом и домовым хозяйством, в значительном временном объеме, что неизбежно снижает его эффективность и возможность совмещения им основной и данной должностей, председатель имеет право нанять профессионального управляющего, с обязательным профильным опытом не менее 10 лет и образованием, по срочному годовому контракту, и со ставкой и/или окладом, в соответствии со средними по отрасли на аналогичных должностях; самому председателю запретить занимать такую должность с целью разделения управленческих и хозяйственных функций, для избежания злоупотребления положением и рецидива ситуации при концентрации власти в одних руках;

32) сократить до минимума прочих агентов и контрагентов в доме, передав часть их функций УК и ЕИРЦ, переходный период обозначить в 3 месяца (после оформления учредительных документов), для реализации данных процедур с предварительным уведомлением агентов и контрагентов об этом письменно;

33) правление осуществляет только администрирование и планирование учет и контроль в доме, выступает посредником в прочих административных финансовых и хозяйственных вопросах, при этом запретить правлению любую самостоятельную хозяйственную деятельность, связанную с домом, обязать осуществлять ее только на основе плана и бюджета, составленного и оглашенного заранее, и только через контрагентов УК и пр. третьих лиц, на планово договорной основе, тем самым реализовав принцип разделения административной и хозяйственной деятельности, для противодействия коррупции и пр. злоупотреблениями со стороны правления;

34) запретить всякие операции с наличностью в доме, при расчёте с агентами и контрагентами, а также при приёме платежей от СЖ за оказываемые услуги и т.п. в случае если такое будет установлено возможным, в случае если наличного расчёта избежать технически нельзя, перевести это на бюджетную основу под отчетность по выполнению; все остальные расчёты осуществлять на заводимый счёт в Сбербанке РФ для агентов физлиц, и на личный счёт агента или контрагента для физ. юр лиц и организаций;

35) ввести ежегодную (не реже одного раза в год), обязательную отчётность правления дома по своей работе, в сети интернет и на инфодосках в доме, почтовой рассылкой, а так же ежегодно

проводить ревизию и аудит дома и домового хозяйства на основе, создаваемой из числа СЖ и/или из числа нанятых профессиональных специалистов в виде контрагентов по договору подряда;

36) ввести обязательный ежеквартальный отчет УК по хозяйствованию перед СЖ и правлением;

37) вернуть инфодоски в дом и разместить их на всех этажах дома, в холлах напротив дверей лифтов, для размещения инфо как от правления и УК, так и от ИГ, СЖ дома с размещением на них также координат всех управляющих и районных госорганов, а также основных подзаконных актов определяющих порядок и нормативы обслуживания дома в целом;

38) определить совместно с УК на основе законодательства порядок услуг, которые по закону оказываются собственнику на бесплатной, и прочие оказываемые на платной основе - определив размеры тарифов, ставок и других условий для их осуществления; данные цифры так же будут обязательны для опубликования на всех ресурсах правления и УК, а также на инфодосках в доме;

39) создать информационно-коммуникационные органы в доме, разместить специальные почтовые ящики для правления дома УК и ИГ дома, в холле возле лифтов первого этажа; а также практически поддерживать функционирование и использовать ресурсы в сети интернет на базе ресурсов данной ИГ дома используя как обязательный, постоянно действующий, совещательный орган СЖ и основным инфо орган правления; обязать сообщать все текущие новости в доме и касающиеся тематики ЖКХ, отчитываться, принимать, консультировать и отвечать на вопросы и просьбы СЖ дома, тем самым перенести часть функций в онлайн среду; все вопросы, касающиеся деятельности УК передавать в их органы управления и следить за их выполнением;

40) обязать УК дома контактировать с СЖ дома, как на непосредственных приемах на базе своих офисов, так и в сети интернет предоставлять все запрашиваемые СЖ документы по первому требованию в соответствии с законодательством РФ;

41) перевести прием по текущим вопросам на УК как непосредственного исполнителя по хозяйствованию в доме на правлении оставить только общие вопросы, и обязать проводить регулярный прием, не реже одного раза в месяц - первый понедельник месяца с 19 до 22 часов и так же по записи, по мере востребованности и договоренности с СЖ;

42) поручить правлению определение и организацию места - помещения для хранения документации дома и приема СЖ в случае возникновения проблем с правоустанавливающими документами бй квартиры;

43) ввести в обязанность функцию для правления по сбору общего «СОБРАНИИ» в промежутках 3-5 лет не менее и не более начиная от текущего «СОБРАНИЯ»;

44) декларировать ежегодно планы и бюджет дома, как со стороны правления по своей части, так и со стороны УК по своей, в соответствии с действующим законодательством РФ;

45) выявить картину платежей за поставляемый ресурс и пр. услуги со стороны контрагентов и третьих лиц, в особенности цокольный этаж и подвал, не принадлежащий дому, которые относятся к домовому хозяйству и поставляемые дому ресурсы - на предмет их обязательности и полноты оплаты и наличия актуальных и эффективных договоров; параллельно установить все незаконные и не официальные подключения к сетям дома со стороны арендаторов, собственников и третьих лиц и принять соответствующие меры;

46) в рамках программы энергосбережения (261-ФЗ) и экономии, изыскать возможность коллективной установки индивидуальных приборов учёта на воду, газ, свет за счёт средств дома, а так же разрешить установку индивидуальных квартирных приборов учёта на отопление в доме и ведение учёта по ним и расчёта с ЕИРЦ за поставляемый СЖ ресурс;

47) уполномочить председателя на право заключения на условиях, указанных в решении общего «СОБРАНИЯ» собственников помещений в данном доме, договора управления и/или договоров, указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 жилищного кодекса РФ, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий;

48) уполномочить председателя правления на получение любых документов и справок от граждан и организаций, связанных с домом и деятельностью по нему;

49) осуществить полный комплекс иных мер для обеспечения и не возможности возврата к текущему и прошлому состоянию дел, по правлению, управлению и хозяйствованию, в частности используя и реализуя принцип - законность деятельности (в белую), срочность и плановость задач и деятельности, прозрачность, открытость, отчетность, управляемость, соучастие СЖ в процессах, ротация управленческих кадров, обратная связь – циклически, и на постоянной обязательной основе; данные условия залог эффективного хозяйствования - эффективного целевого расходования средств;

50) в случае необходимости, разрешить правлению разово, привлекать специалистов для решения поставленных задач, на основе аутсорсинга для выполнения конкретных задач и работ, по договору подряда и агентскому договору, в зависимости от типа и специфики задач; применять максимально широко такой принцип, в дальнейшей деятельности максимально отказавшись от набора персонала в штат для осуществления своей деятельности;

51) привлекать на добровольных, общественных началах, других СЖ дома для участия в актах и инициативах, по реализации поставленных задач правлению; так же привлекать молодежь дома для активного участия в этом, как и участия в управлении домом, путём вхождения в правление ТСЖ;

52) способствовать организации общественного мониторинга дома и системы быстрого оповещения, о возникающих проблемах, как в домовом хозяйстве, так и в жилом секторе; в частности для выявления и последующей ликвидации совместно с властью различных притонов, гостиниц, офисов и т.п. в жилых квартирах дома; а так же с помощью ИГ вести мониторинг потребления ресурсов, по показаниям общедомовых приборов учета;

53) вести агитацию и пропаганду, практического и законодательного толка, для повышения общей грамотности СЖ, как собственника и жителя города, с целью упреждения возникновения различных проблем как личного, так и коллективного толка ввиду возможного незнания норм и законов по части ЖКХ;

54) для более четкого определения ролей и функций в доме - считать правление организованного ТСЖ - Наблюдательным Советом Дома (НСД) в правлении, с соответствующими функциями, а всех собственников в доме по умолчанию - Общественным Советом Дома (ОСД) при этом функции третейского лица в вопросах организации ведения и мониторинга деятельности считать Инициативную Группу Дома (ИГД) - из любой группы лиц, которая заявит о себе через учредительное «СОБРАНИЕ» ИГ и предоставит копию соответствующего учредительного документа правлению; создание ИГ так же возможно путем выбора и организации непосредственно на очередном общем «СОБРАНИИ» СЖ из числа присутствующих данные образования; считать данные образования – неформальными, полноценными и полноправными управляющими органами дома вплоть до оказания материальной помощи для функционирования ИГ дома;

55) в случае, если в течении 6 месяцев, со дня данного «СОБРАНИЯ», другие собственники, и/или ИГ собственников дома, не организуют иного «СОБРАНИЯ» СЖ дома, с кворумом, и не примут иные решения - считать данное выбранное правления постоянно действующим органом, на следующие 4 года и 6 месяцев, если в течении этого срока, иные собственники и/или ИГ дома не организуют иного «СОБРАНИЯ» СЖ дома, с кворумом, и не примут иные решения, или если это не потребует сделать ранее в силу форс-мажорных обстоятельств;

56) считать решения данного правления принятыми, если в течении 1 месяца после оглашения проектов решений, и документов избранного правления, другие собственники, и/или ИГ собственников дома, не организуют иного «СОБРАНИЯ» СЖ дома, с кворумом, и не примут иные решения, на следующие 4 года и 11 месяцев до очередного общего «СОБРАНИЯ» СЖ;

57) поручить через делегирование всех полномочий по хозяйствованию и управлению МКЖД новому правлению, для решения всех вопросов связанных с управлением домом - сроком на 5 лет, до очередного «СОБРАНИЯ», от СЖ в полном объёме; при необходимости провести второе «СОБРАНИЕ» в ноябре 2015го года, если какие-то вопросы будут требовать своей доработки;

58) все решения поручить к исполнению председателю, с возможностью привлечения лиц, по типу и форме оговоренных в данном документе;

59) начало любой практической крупной деятельности по реанимации дома (ремонт, капремонт, модернизации домового хозяйства и т.п.) начать осуществлять не ранее 16го года, с целью получения более подходящей экономической ситуации в стране; в случае если ситуация будет ухудшаться, отложить данные вопросы ещё на год и на данном этапе ограничиться мерами которые можно реализовать оперативно;

60) обязать правление собираться не реже одного раза в полгода, для обсуждения текущих накопившихся вопросов, передачи пожеланий и наказа от СЖ, и принятия решений по ним, а так же для возможности переизбирать из своего числа очередного председателя, но не чаще чем раз в 3 месяца, и не позже чем один раз в год, и не более чем на три срока подряд одно выборное лицо;

61) все принятые решения данного общего «СОБРАНИЯ» и впоследствии выбранного правления передать ЕИРЦ, УК, соответствующим госорганам и прочим контрагентам, имеющим отношение к их исполнению и осуществлению, контролю;

62) обязать правление все проекты и решения, публиковать в сети интернет, на общедоступных ресурсах правления, помимо официальных городских, а так же вывешивать основные на инфодосках в доме - на всех этажах, где расположены инфодостки;

63) все решения по данной повестке вступают в силу с момента избрания по нему нового правления, устав ТСЖ вступает в силу с момента подачи его на регистрацию, все решения по плану работ вступают в силу немедленно, с момента его принятия избранным правлением ТСЖ, все решения по

прочим проектам документов вступают в силу с момента их подписания участвующими сторонами договора;

64) для более эффективного и быстрого принятия решений в дальнейшем, после определении основного и постоянного правления дома, основной формой собрания собственников считать заочное собрание, организованное в соответствии с текущим законодательством РФ; так же легитимизировать возможность микрособраний жителей этажа, для чего в течении года, выявить желающих быть старшим по этажу - куратора этажа, данные решения будут обязательными к рассмотрению на текущих «СОБРАНИЯХ» собственников и правления;

65) ввести 10ти бальную оценку собственниками - деятельности правления УК и председателя правления, на основе которых могут приниматься орг. решения; оценки могут выносятся любым доступным способом включая ресурсы ИГ в сети интернет;

66) в случае отсутствия кворума, считать данные голоса первыми в заочном голосовании, в соответствии с процедурами заочного голосования;

67) предлагается, в качестве кандидатуры, избрать ревизором ТСЖ - Королеву А.С. (кв.№30) с возможностью последующего привлечения им (-ей) профессиональных ревизоров и аудиторов, для образования ревизионной комиссии, из числа коммерческих организаций контрагентов в виде договора подряда на данную работу с оплатой работ по ценам организации;

68) все документы передаются на рассмотрение собственнику и принимаются путем обхода квартир ИГ, в отдельных случаях через почту РФ (Обратный адрес ИГ для приёма писем от СЖ: 121099, Москва, Новинский бульвар 15-31); способ уведомления о решении очного и заочного собрания и голосования собственников - разместить в сети интернет на ресурсах инициативной группы (Новинский15.рф и тд. по ссылкам на ресурсе), в холлах этажей дома возле лифтов, в Управе района Арбат и у организатора собрания, в течении 10ти дней после их окончания;

69) разместить результаты протокола общего очного и заочного собрания и голосования собственников по вопросам, поставленным на голосование для ознакомления – разместить в сети интернет на ресурсах инициативной группы, в холлах этажей дома возле лифтов, в Управе района Арбат и у организатора собрания;

70) определить место хранения протокола общего очного и заочного собрания и голосования по вопросам, поставленным на голосование, его копий и других сопутствующих мероприятию

документов – разместить в сети интернет на ресурсах инициативной группы, в Управе района Арбат, Жилищной Инспекции ЦАО и у организатора собрания;

Для ознакомления, САЙТ: НОВИНСКИЙ15.РФ