**Правила управлением общим имуществом в домах ОСМД**

Решение об управлении многоквартирным домом принимают совладельцы на общем собрании.

В украинском законодательстве предусмотрено право владельцев квартир и нежилых помещений выбрать форму управления общим имуществом жилого здания. Такая норма утверждена в Законе Украины «Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме». Одной из таких форм выступает объединение совладельцев многоквартирного дома. Создав ОСМД, совладельцы жилого здания вправе принимать решение по управлению домом, устанавливать тарифы на обслуживание здания и выполнение ремонтных работ.

**Кто вправе принимать решения в доме с ОСМД**

В Законе Украины «Об объединении совладельцев многоквартирных домов» прописано, что органами управления ОСМД выступают:

* общее собрание совладельцев;
* правление ОСМД;
* ревизионная комиссия объединения.

Высшим органом управления ОСМД выступает общее собрание совладельцев. На собрании владельцы квартир и нежилых помещений вправе вносить изменения в документы объединения и принимать решения об управлении общим имуществом дома.

**Какие решения принимаются на общем собрании совладельцев**

Перечень вопросов, которые должны рассматриваться исключительно на общем собрании, утвержден Законом Украины №2866-14. Так, совладельцы многоквартирного дома на общем собрании вправе:

* утверждать устав ОСМД и вносить изменения в документ;
* избирать членов правления ОСМД;
* принимать решение об использовании общего имущества;
* утверждать смету, баланс объединения и годовой отчет;
* определять порядок уплаты, перечень и размер взносов и платежей совладельцев;
* принимать решение о проведении капитального ремонта и реконструкции жилого здания или строительстве хозяйственных сооружений;
* определять размер оплаты работы главы и членов правления ОСМД;
* устанавливать ограничения на пользование общим имуществом;
* выбирать или отзывать с должности управителя, вносить изменения в договор с управителем;
* принимать решение об основании других юридических лиц в многоквартирном доме.

Решение, принятое на общем собрании согласно устава ОСМД, должно выполняться всеми совладельцами.

**Правила проведения общего собрания совладельцев и обнародования принятых решений**

Общее собрание созывается правлением ОСМД или инициативной группой, состоящей не менее 3-х совладельцев. Объявления о проведении собрания рассылается владельцам жилых и нежилых помещений дома за 14 дней до выбранной даты. В сообщении указывается день, время, место проведения собрания и повестка дня, которая будет рассматриваться.

Объявление рассылается заказными письмами или вручается лично под расписку.

Общее собрание созывается не реже одного раза в год.

В зависимости от вопроса, который рассматривается на повестке дня собрания, определяется необходимое количество голосов. К примеру:

1. **Больше 2/3 голосов совладельцев** необходимо для принятия решения о:

* размере взносов и платежей совладельцев;
* порядке управления и пользования общим имуществом;
* передаче в пользование общего имущества физическим и юридическим лицам;
* проведении реконструкции и капитального ремонта в доме или возведении хозяйственных сооружений.

2. **Больше 1/2 голосов совладельцев** необходимо для принятия других решений.

Если в ходе голосования на общем собрании решение не набрало достаточное количество голосов «За» или «Против», проводится письменный опрос. На голосование в письменном виде отведено 15 дней после проведения общего собрания. Опрашивать разрешено тех совладельцев, которые не голосовали на собрании.

При финальном подсчете голосов учитывается результат, полученный на общем собрании и в ходе письменного опроса. «Решение оформляется личной подписью каждого, кто проголосовал, с указанием результата голосования («За» или «Против»), - говорится в Законе Украины №2866-14. Результаты голосования вносятся в протокол общего собрания.

Решение, принятое на общем собрании, должно быть обнародовано. В устав ОСМД возможно внесение дополнительных форм информирования совладельцев о принятых решениях, таких как:

* предоставление решения совладельцу под расписку;
* отправка решения заказным письмом.

Совладельцы вправе ознакомиться с протоколом собрания и сделать его копию. Решение, принятое на собрании, возможно обжаловать в судебном порядке, если совладельцы не согласны с ним.