

**ПРОТОКОЛ
ЗАСЕДАНИЯ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ
ОТ 02 МАЯ 2013 ГОДА**

На заседании присутствовали проявившие инициативу будущие собственники квартир в микрорайоне Солнцево-Парк (далее инициативная группа) в составе:

№ п/п	ФИО	корпус, секция, этаж, квартира на этаже
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		

Представители должностных лиц сторонних организаций, а так же органов исполнительной власти (местного самоуправления) на заседание приглашены не были.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрены организационные вопросы по составу, порядку работы, обязанностям членов инициативной группы:

принято решение не фиксировать состав инициативной группы (далее ИГ), так как ее состав и обсуждения должны быть открытыми и желающие должны иметь возможность присоединиться; в случае значительного роста числа участников ИГ предложено условно разделиться на группы по корпусам, при этом один из представителей корпуса всегда должен присутствовать на общей встрече ИГ и передавать содержание встреч другим участникам групп по корпусам; распределены обязанности действующих членов инициативной группы:

- – составление протоколов собраний ИГ;
- – организация и решение вопросов по связям с общественностью;
- – организация и решение вопросов по связям с органами исполнительной власти (местного самоуправления), органами контроля и надзора и прочими компетентными органами и сторонними организациями;
- - подготовка официальной корреспонденции, ее рассылка и контроль доставки;
- – организация встреч и переговоров с общественностью;
- – организация работы и контроль электронным адресом ИГ, подготовка презентационного материала.

2. Рассмотрена возможность коллективного обращения в прокуратуру:

Организация коллективного обращения в прокуратуру членами ИГ отклонена по следующим причинам: задача ИГ заключается в том, чтобы конструктивно решить вопросы управления жилыми домами (в т.ч. рассмотреть возможные способы оформления права собственности на квартиры, в рамках закона, урегулировать правовые отношения с застройщиком и действующей управляющей компанией, выбрать форму управления жилыми домами в рамках закона, при этом аккумулировать имеющийся опыт членов инициативной группы и иных жильцов (будущих жильцов) микрорайона; сделать

открытыми результаты работы инициативной группы; скоординировать действия членов инициативной группы и иных граждан, желающих решить аналогичные вопросы без ущемления собственных прав и без потерь для себя);

формирование и (или) навязывание какого-либо общественного мнения в части предстоящих правоотношений с действующей управляющей компанией в задачи ИГ не входит.

3. Рассмотрена форма управления многоквартирными домами в виде создания ТСЖ:

возможность создания ТСЖ есть только у собственников квартир (то есть жителей, которые оформили право собственности);

ТСЖ может быть создано при получении права собственности хотя бы двумя жителями дома, когда они являются единственными собственниками в доме (ст.136 ЖК РФ);

у застройщика нет права собственности ни на земельный участок, ни на квартиры в микрорайоне; после создания ТСЖ жителями, получившими право собственности первыми, остальные жители могут вступать в созданное ТСЖ по мере оформления прав собственности на свои квартиры; оформить право собственности в сжатые сроки и без участия застройщика имеют возможность участники долевого строительства (различия договоров ДДУ и ЖСК заключается в том, что по договору ДДУ застройщик обязан оформить право собственности сразу на жителей, а по договору ЖСК застройщик сначала оформляет собственность на себя, и только потом на жителей).

4. Рассмотрена возможность согласования Акта приема-передачи квартиры с застройщиком

Заслушаны мнения участников о согласовании с застройщиком условий Акта приема-передачи квартиры (на примере полученного Акта приема-передачи от жителей 1 очереди):

гражданское законодательство позволяет сторонам договора добровольно согласовать условия передаточного акта, однако, если такая договоренность не будет достигнута в досудебном порядке, сторонам придется обратиться в суд;

в связи с тем, что обращение в суд неизбежно (в случае отсутствия договоренности по содержанию передаточного акта в досудебном порядке), членами инициативной группы организация согласовательных мероприятий отклонена;

решено организовать встречу с прокурором НАО и ТАО г. Москвы для обсуждения возможности организации прокурорского контроля при приемке-передаче квартир по акту.

Важно: в очередной раз подчеркнута необходимость составления Уведомления о готовности принять квартиру (после получения сообщения от застройщика о готовности передать ее), поскольку при наличии такого уведомления застройщик будет лишен права подписания Акта приема-передачи в одностороннем порядке.

5. Рассмотрено содержание договора с управляющей компанией ООО ЖКХ Солнцево-Парк

В результате обсуждения текста договора, выяснено:

договор, который предлагает заключить ООО ЖКХ Солнцево-Парк, регулирует отношения между управляющей компанией и собственником жилого помещения (см. проект договора, ст. 30 ЖК РФ);

лица, принявшие от застройщика квартиру по передаточному акту или иному документу о передаче, в договоре не поименованы и не рассматриваются в качестве одной из сторон договора;

таким образом, договор, подписанный жильцом, ещё не оформившим право собственности на квартиру, может быть расторгнут или согласован по личному заявлению жильца;

жильцам, не оформившим право собственности, имеет смысл подписывать такой договор в период между 5 и 25 числом текущего месяца (начисление коммунальных платежей).

Важно: договор управления жилым домом - это синтез нескольких видов договоров и в чистом виде его нельзя отнести ни к одному типу. Поэтому крайне сложно будет достигнуть договоренности по формулировкам договора либо расторгнуть этот договор даже в суде.

6. Намечен план очередной работы инициативной группы:

- очередное заседание инициативной группы назначено на 16-00 часов 17 мая 2013 года;
- место проведения очередного заседания – актовый зал Администрации поселения Внуковское;
- на встрече запланировано подписание "Согласия субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных" для чего членам ИГ необходимо иметь при себе паспорт и копию паспорта (основной страницы и страницы с регистрацией);
- на очередной встрече будут подписаны протоколы предыдущих собраний.

Члены инициативной группы:				

02 мая 2013 года