

Тема 15

Правила проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома (МКД) является **высшим органом управления домом**, к компетенции которого законодателем отнесены самые важные вопросы.

Только общее собрание собственников может принять решение *о выборе способа управления домом* (ТСЖ, управляющая организация или непосредственное управление), *о распоряжении общим имуществом собственников* (фасадов здания под размещение рекламы, сдача в аренду помещения подвалов и проч.), *о проведении текущего или капитального ремонта и т.д.*

Общее собрание собственников может быть проведено (ст. 44.1 ЖК РФ):

- в очной форме (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- в форме заочного голосования (опросным путем или с использованием информационной системы ЖКХ). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума (ч. 1 ст. 47, ст. 47.1 ЖК РФ).

***Примечание.** Решение об использовании информационной системы ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования принимается общим собранием (п. 3.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 47.1 ЖК РФ);*

- в форме очно-заочного голосования (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 помещений в многоквартирном доме) (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

!!! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Однако, несмотря на то, что Жилищный кодекс РФ вступил в силу с марта 2005 года, как показывает практика, собственники еще не в полной мере усвоили нормы закона, регулирующие порядок проведения общих собраний собственников. Нарушения положений Жилищного кодекса РФ, допущенные при проведении общих собраний, нередко влекут за собой признание принятых решений собственников недействительными. Это в свою очередь

негативно сказывается на стабильности в управлении и эксплуатации жилого дома.

Для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме рекомендуется придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Инициировать проведение общего собрания собственников

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД. В повестку дня должны входить такие вопросы как переизбрание старшего дома, утверждение перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД на текущий год и другие важные вопросы.

Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания.

Внеочередное общее собрание может быть создано:

- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 2. Подготовить проведение общего собрания собственников

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования. При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Кроме того, необходимо подготовить информационное сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола.

Шаг 3. Оповестить собственников о проведении общего собрания

Оповестить каждого собственника помещения в МКД следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (статья 45 ЖК РФ).

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования с применением информационной системы ЖКХ в сообщении дополнительно указываются сведения об администраторе общего собрания (наименование - для организаций, Ф.И.О. - для физических лиц), его месте и (или) фактическом адресе, дате и времени начала и окончания проведения голосования, порядке приема администратором общего собрания письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ).

Шаг 4. Провести общее собрание собственников

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений.

Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего со-

брания собственников помещений в МКД должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в МКД.

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в МКД путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме 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 помещений в МКД с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в МКД, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

При наличии кворума можно приступить к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также членов счетной комиссии. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бланки голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность обсудить вопросы повестки дня и сдать бланки голосования в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

Голосование с использованием информационной системы ЖКХ осуществляется собственниками лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования (ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

!!! Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Например, решения о реконструкции МКД, о строительстве хозяйственных построек и других зданий, о пределах использования земельного участка, на котором расположен много-

квартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами (п. п. 1 - 3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ):

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Шаг 5. Оформить результаты голосования

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе общего собрания следует указать дату, место проведения общего собрания (при проведении собрания в форме очного голосования) или место подведения итогов заочного голосования, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу. Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии (п. 22 разд. 6, п. 15 разд. 7 Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив не позднее, чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

После получения копии протокола собрания от инициатора собрания, в течении пяти дней управляющая компания обязана передать копию этого протокола в службу жилищного надзора.

В Ставропольском крае органом государственного жилищного надзора является управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

!!! ВЕРНУТЬ ИСХОДНИК

Кроме того, управляющие компании обязаны размещать протоколы собраний собственников на собственных сайтах в сети Интернет и на сайте "Реформа ЖКХ".

А с 1 июля 2016 года копии протоколов общих собраний должны публиковаться и в государственной информационной системе (ГИС) ЖКК.

Шаг 6. Сообщить об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее, чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

!!! Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Шаг 7. Обжалование решение общего собрания

Собственник, не принимавший участия в голосовании или голосовавший против принятия решения, считающий, что этим решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать в судебном порядке решение, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

!!! За подделку протокола общего собрания грозит уголовная ответственность.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему
«Общедомовые нужды: новая схема оплаты»