

**Общее собрание
составленников.
Совет дома.**

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ	1
Что решается на общем собрании собственников помещений?	1
Как проводится общее собрание собственников помещений?	2
Решения общего собрания собственников помещений	5
Голосование на общем собрании собственников	6
Можно ли оспорить решения общего собрания?	8
Собрание в заочной форме: как его провести?	9
Очно-заочная форма проведения собрания	10
Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем	10
Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	12
Место хранения протоколов общего собрания собственников	15
Совет многоквартирного дома	16
Председатель совета многоквартирного дома	17

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

Что решается на общем собрании собственников помещений?

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Голосовать на общем собрании могут не только собственники, зарегистрировавшие свои права. Гражданин, принявший помещение от застройщика по акту приема-передачи также может принимать участие в голосовании, но только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Далее без регистрации права собственности голосовать на общих собраниях уже не получится.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 44
Жилищного Кодекса РФ.

Решения, принятые на собрании являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- ➔ принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- ➔ избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- ➔ принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- ➔ принято решение об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- ➔ принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- ➔ принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- ➔ избран способ управления домом;

- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение о наделении совета дома полномочиями по решению вопросов текущего ремонта общего имущества;
- принято решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием;
- принято решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- принято решение о переходе на прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы. Например, ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам установить на общем собрании величину ежемесячного денежного вознаграждения председателя и членов совета дома.

В ст. 157 Жилищного кодекса РФ указывается, что общее собрание собственников в многоквартирном доме определяет размер платы за содержание жилья по предложению управляющей организации. Ст. 170 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам на общем собрании определить банк, в котором будет открываться специальный счет на капитальный ремонт.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Сегодня к общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравится ходить. Однако это очень опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автостоянка, а платежи за капитальный ремонт выросли втрое. «Почему?!» – воскликнет он возмущенно. «Так решили на общем собрании», – ответят ему, и он будет вынужден с этим считаться.

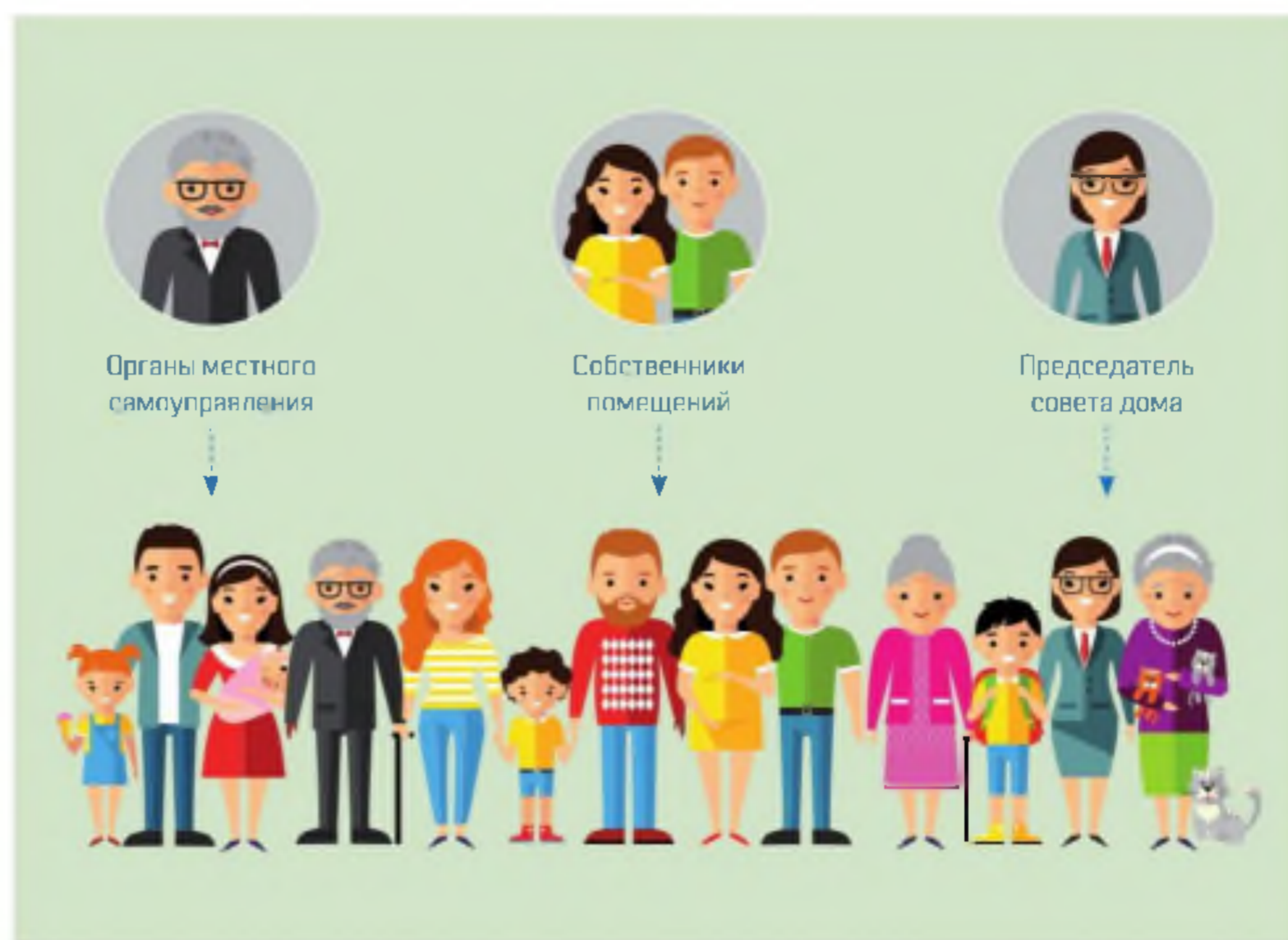
Как проводится общее собрание собственников помещений?

Существуют два вида собраний собственников помещений: годовое общее и внеочередное.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 45

Жилищного Кодекса РФ



Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме или управляющая компания

ГОДОВОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, и какие вопросы на нем обсуждать – прерогатива инициаторов.

Собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. Иной срок может устанавливаться решением общего собрания собственников.

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ СОБРАНИЕ – добровольное. В случае необходимости, инициировать его может любой собственник в данном многоквартирном доме. К примеру, молодые мамы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка – и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможна ли ее установка. Или к председателю совета дома может обратиться фирма, с предложением разместить на стене дома рекламный баннер. Прежде чем дать положительный или отрицательный ответ, председатель должен провести голосование по данному вопросу. Собственник, который инициирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения.

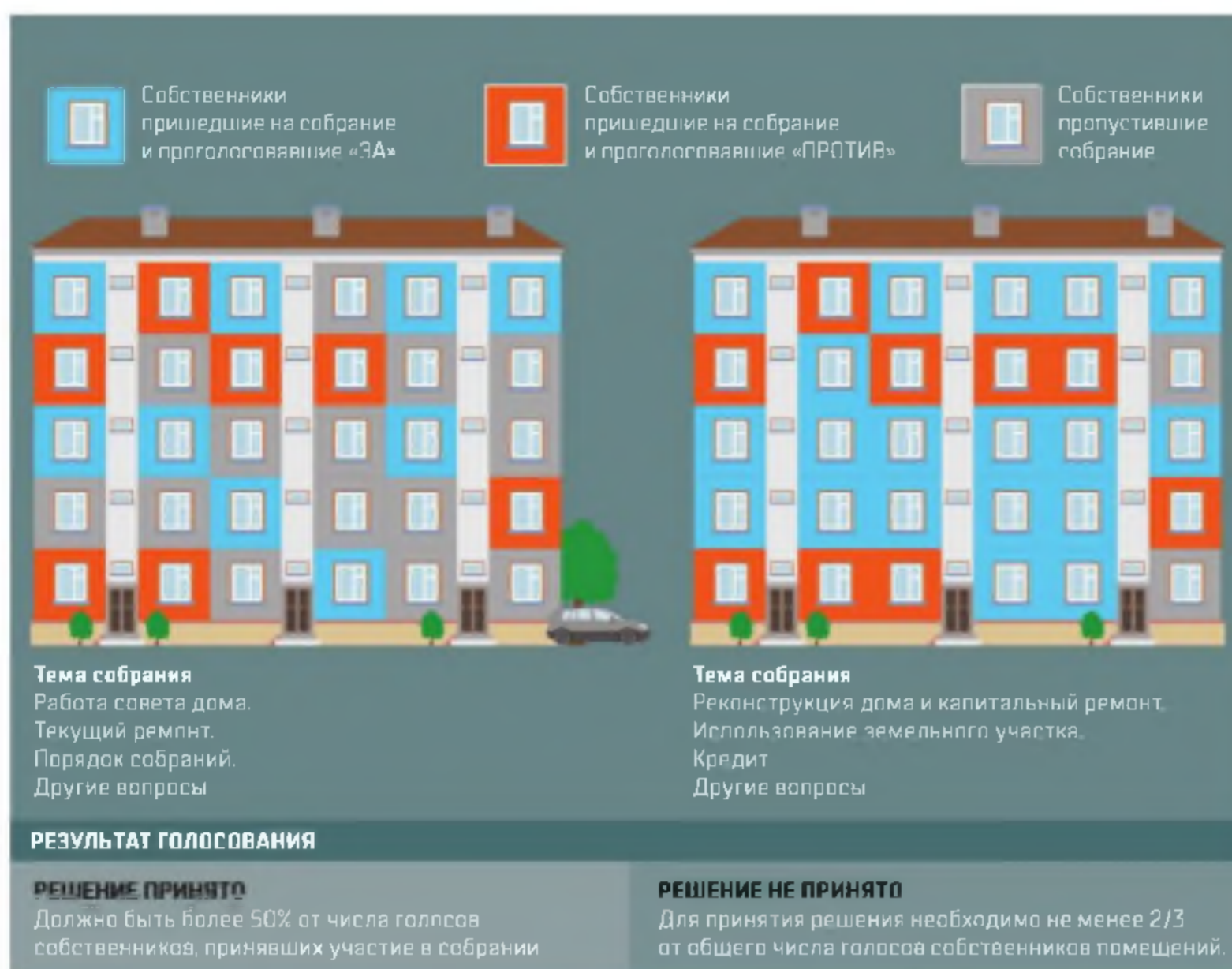
Собственники, обладающие не менее чем 10% квадратных метров от площади всех помещений в доме, имеют право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

- уведомить всех собственников о проведении общего собрания;
- оформить документы по результатам проведения собрания;
- обеспечить ознакомление всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки дня.

СОВЕТ

Существует много способов проинформировать жильцов о планирующемся собрании. Как показывает практика, наиболее успешные, это...

- а) направить уведомление о собрании каждому собственнику заказным письмом;
- б) вручить каждому собственнику уведомление лично в руки, под расписку;
- в) повесить объявление на 1-м этаже каждого подъезда (но такой вариант возможен, если его одобрили на предыдущих общих собраниях).



Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 от общего числа голосов)

Но чтобы требовать от управляющей организации или ТСЖ содействия в проведении собраний, собственники заранее на общем собрании обязаны определиться также и с порядком финансирования расходов управляющей организации или ТСЖ на их проведение. При этом следует отметить, что у собственников остается возможность организовывать общее собрание самостоятельно. Пользоваться помощью УК, ТСЖ или нет – дело собственников.

Управляющая организация имеет право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Инициатором собрания управляющая организация может стать, если она уже работает в доме на основании договора управления многоквартирным домом. Однако предложить свои услуги собственникам другого дома, инициировав общее собрание, она не имеет права.

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке – это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50% голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет **кворум**. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме. Такие случаи оговорены в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса.

На годовом общем собрании кворум не набрался? Значит, его придется проводить повторно. А вот если на внеочередное пришло меньше половины собственников, это уже сами инициаторы будут решать, проводить им повторный сбор или отказаться от своей идеи.

УВЕДОМЛЕНИЕ об общем собрании нужно оформить надлежащим образом и довести до сведения собственников не позднее чем за 10 дней до даты проведения. В нем обязательно должна содержаться:

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения – в очной, заочной или очно-заочной форме.
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном, очно-заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» (например, дом номер 4, подъезд 1, 1-й этаж, помещение ТСЖ).
4. Повестка дня собрания.
5. Информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить один из своих городков в вашем дворе).

Решения общего собрания собственников помещений

Для того, чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50% голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее, чем половиной или 2/3 голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание.

Двумя третями голосов придется принимать следующие решения:

- решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- решение по некоторым вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а именно о проведении капитального ремонта общего имущества, установлении размера взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, размещении средств на специальном депозите, получении кредита на капремонт;
- решение о пределах использования земельного участка (например, решение об установке знаков, ограничивающих остановку и стоянку автомобилей и т. д.);
- решение о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- решение о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома);
- решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями о принятии решений по вопросам текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- решение о наделении председателя совета многоквартирного дома дополнительными полномочиями, за исключением тех из них, которые относятся к компетенции общего собрания собственников.

К числу решений, для утверждения которых, необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники, обладающие более половины квадратных метров, относятся:

- решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (специальный счет или счет регионального оператора);
- решение о выборе номинального владельца специального счета, уполномоченного открыть специальный счет и совершать операции по нему;
- решение о создании товарищества собственников жилья.

ВАЖНО!

Бывает так, что, собравшись вместе для обсуждения, например, необходимости установки скамеек возле подъездов, жители, что называется, слово за слово переходят к теме расширения парковки, а затем решают: пожалуй, нам нужны шлагбаумы, чтобы соседи не имели привычки парковаться в нашем дворе. Так вот, решение о шлагбаумах на данном собрании принимать нельзя – оно не было изначально внесено в повестку. Если уж собрались говорить о скамейках, голосовать можно только по этому вопросу. Для шлагбаумов нужно созывать новое собрание. Поэтому, чтобы не дергать жильцов по каждому вопросу, лучше сначала с инициативной группой обсудить все «болевые точки» и заранее вынести на повестку дня сразу несколько проблем.

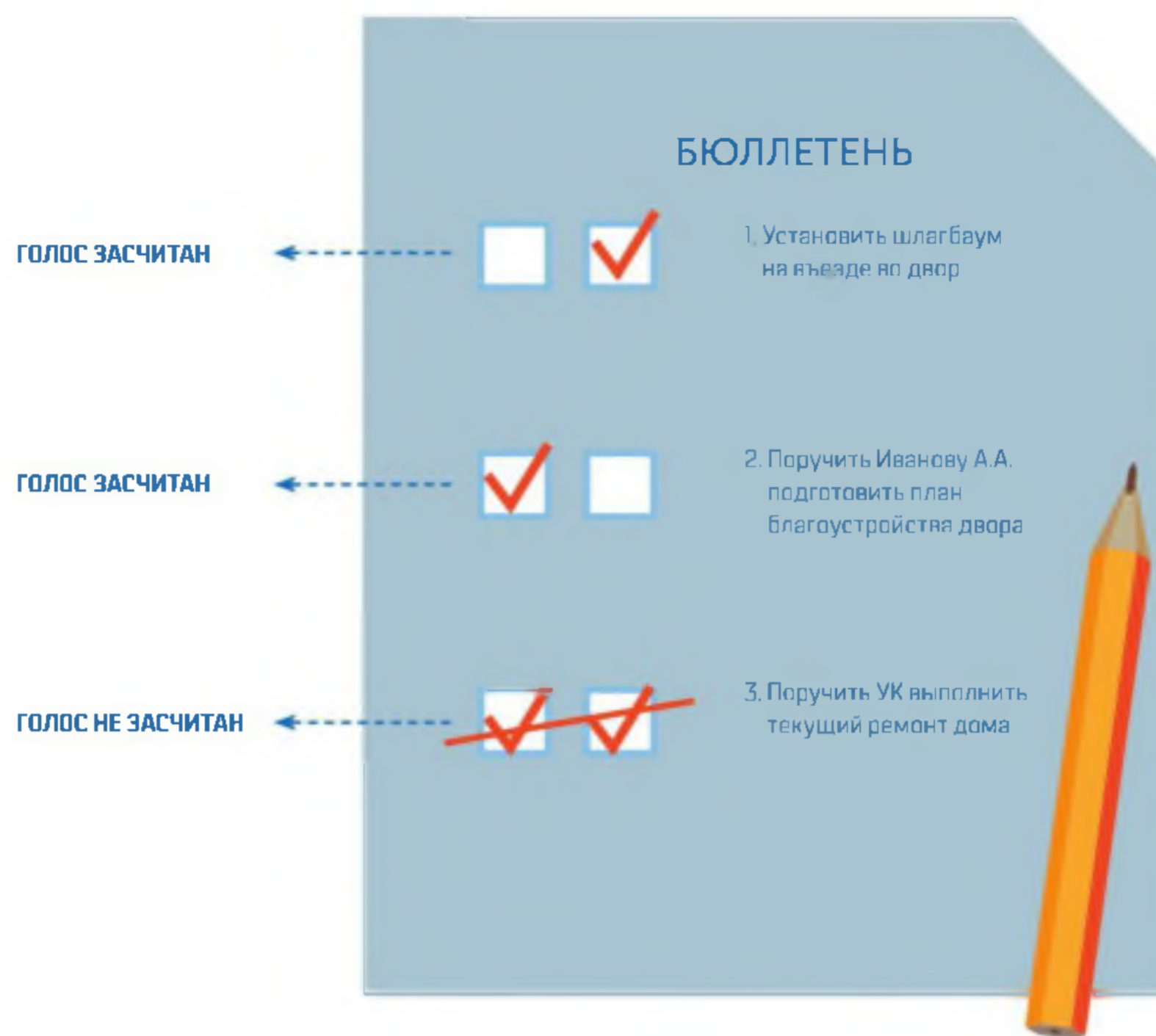
Голосование на общем собрании собственников

Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя. Правда, устного поручения проголосовать за другого человека будет недостаточно. Бюллетень представителю собственника выдадут, только если он предоставит нотариально удостоверенную доверенность.

Как заполнять бюллетень (решение собственника)? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определять свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», решение признается недействительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставили три вопроса. По двум человек ответил четко: либо «да», либо «нет», а в третьем ошибся, поставив сразу две галочки. Тогда его голос по первым двум вопросам учитывается, по третьему – нет.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ!

Как считать голоса? Этот вопрос часто задают жители домов. Допустим, собственница одной двухкомнатной квартиры – одинокая пенсионерка, а собственники соседней, такой же двухкомнатной: муж, жена и их несовершеннолетний сын. Получается, что у пенсионерки один голос, а у семьи – три? Нет, это неверно. Голоса распределяются не по числу владельцев собственности, а по метражу, которым владеет каждый собственник. Поэтому голос пенсионерки будет «весить» ровно столько, сколько три голоса семьи [напомним, решения за несовершеннолетних детей принимают их родители или опекуны]. А вот, например, голос ее соседки, собственницы трехкомнатной квартиры, окажется еще «весомее».



Бюллетень признается недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Правильно заполненный пункт засчитывается за голос. Исправления в бюллетене возможны, если при этом однозначно можно сделать вывод о волеизъявлении собственника

За детей-собственников помещений до 14 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). Дети в возрасте от 14 до 18 лет голосуют самостоятельно с согласия родителей или законных представителей. То есть в этом случае бюллетень должен содержать три подписи.

После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол (он подписывается председателем и членами счетной комиссии).

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома).

Протокол общего собрания собственников имеет статус официального документа. Подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 46
Жилищного кодекса РФ

Можно ли оспорить решения общего собрания?

После вступления решения в силу ни один собственник помещения в многоквартирном доме не вправе уклониться от его исполнения (даже если человек не присутствовал на собрании). Однако собственник помещения в многоквартирном доме может попытаться в суде оспорить решение, которое приняли на общем собрании. Подать в суд может владелец квартиры, который голосовал против принятого решения, или тот, кто вообще не присутствовал на собрании, а о решении узнал постфактум.

Решение общего собрания может быть признано недействительным, если оно принято с нарушением Жилищного кодекса и нарушает права и законные интересы собственника. 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 указанному собственнику.

СОВЕТ

Если вы понимаете, что решение на собрании было принято с нарушением процедуры и понимаете, что его могут оспорить в суде, объявляйте еще одно внеочередное собрание собственников и принимайте на нем важное для вас решение в соответствии со всеми нормами. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.

Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы знаком типаж «скандальный жилец». С такими людьми сложно, они вечно всем недовольны и уверены, что их ущемляют, игнорируют и обманывают. При этом скандалисты неплохо разбираются в юридических тонкостях и могут зацепиться за любые, самые мелкие огрехи в протоколе, чтобы потом подать в суд. Для того, чтобы решение не было оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.

Заявление об обжаловании решения собственник может подать в течение шести месяцев после того, как он узнал (или должен был узнать) о решении собрания. Впрочем, если суд сочтет, что нарушение было несущественным, а голос обиженного собственника (даже если бы он принимал участие в голосовании), все равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

Но решение собрания суд может признать и недействительным. При этом недействительное решение может быть либо ничтожным, либо оспоримым.

НИЧТОЖНОЕ РЕШЕНИЕ – признается недействительным в любом случае, подаст кто-либо в суд с целью его оспаривания или нет. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня (исключение здесь одно: если в собрании приняли участие абсолютно все владельцы помещений). Или если оно было принято на собрании, не имеющем кворума. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (что тоже бывает), решение противоречит нормам правопорядка и нравственности. Все основания для признания решения общего собрания ничтожным прописаны в ст.181.5 Гражданского кодекса РФ.

ОСПОРИМОЕ РЕШЕНИЕ, как следует из названия, в принципе имеет право на существование, но выглядит (или было принято) весьма неоднозначно. Например, кворум на собрании был, но созывали собственников совсем не так, как положено по закону, да и по самой форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими огрехами. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда. Если суд примет решение, что решение было недействительным, то оно считается недействительным с момента его принятия. Чаще всего небольшие и негрубые нарушения процедуры проведения собрания не являются основанием для признания решения недействительным. В этом случае суд при принятии решения учитывает все обстоятельства дела и самостоятельно оценивает нарушения. Недействительным могут быть признаны как все вопросы повестки дня в протоколе, так и один или несколько вопросов.

Собрание в заочной форме: как его провести?

Часто можно слышать, как люди, считая незаконным какие-то начисления, говорят, что общее собрание в доме не проводилось, а только заполнялись бумажки. А ведь письменное голосование по поставленным вопросам – это одна из форм проведения общих собраний! И в этом случае уже нельзя говорить, что собрания не было. Стопроцентная явка на общее собрание всех собственников помещений – это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума – задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний все чаще выбирают иную форму – заочное голосование. В этом случае убеждать кого-то из соседей в собственной правоте или объяснять что-то придется путем раздачи письменных материалов.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 47
Жилищного кодекса РФ

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии.

Голосуя «за» или «против», собственник должен не только поставить галочку, но и указать:

- а) сведения о себе как участнике голосования;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение (можно указывать номер записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество).

Как и при очном собрании, инициатор заочного собрания должен оповестить о нем собственников как минимум за 10 дней до раздачи бюллетеней,

а затем в десятидневный срок вывесить на общее обозрение решение собрания.

Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч.5 ст. 181.2
Гражданского Кодекса РФ

Очно-заочная форма проведения собрания

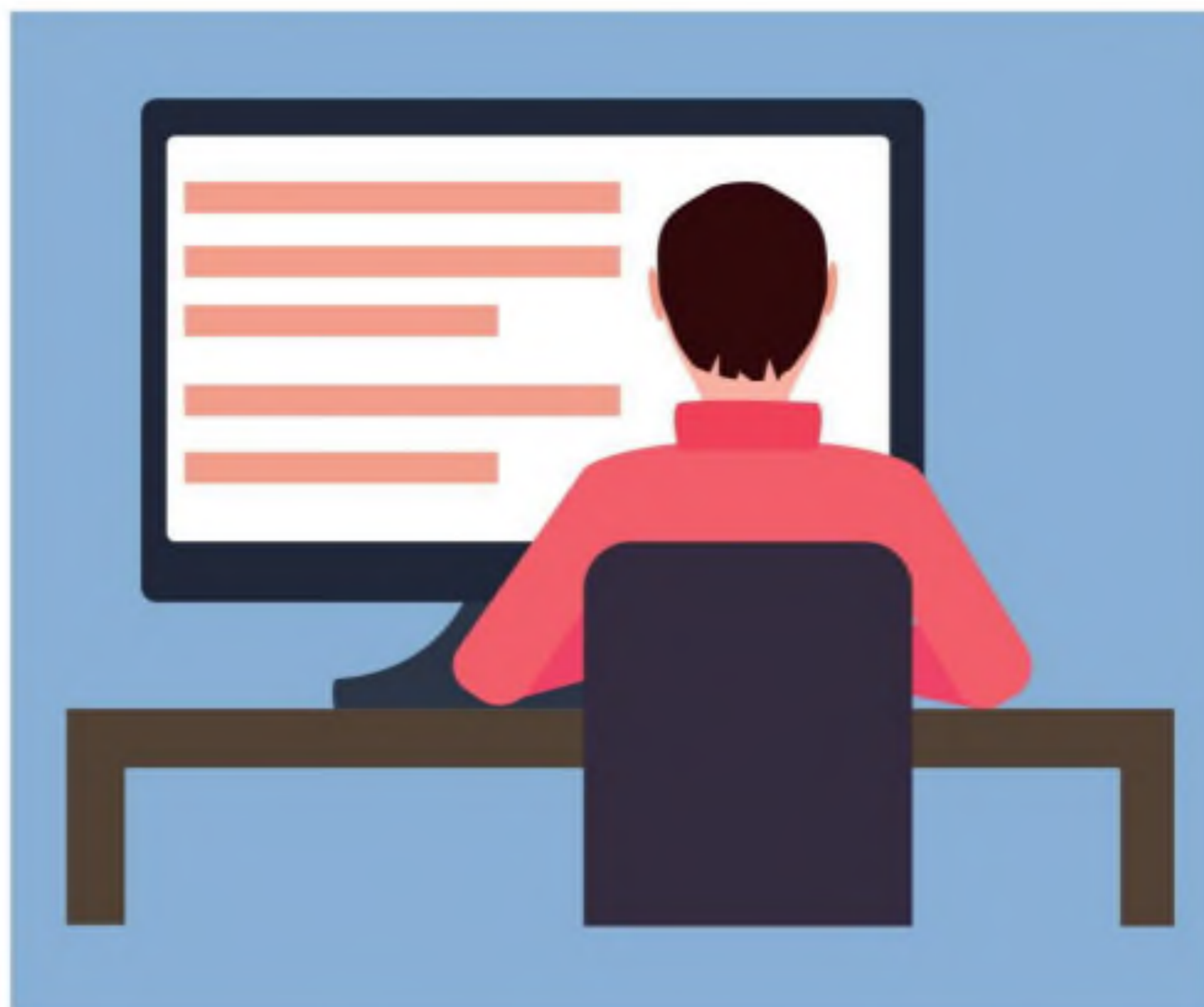
В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых у собственников помещений в многоквартирном доме появилась еще одна форма проведения собрания – очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подумать над своим решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в уведомлении о проведении голосования адресу. Очно-заочная форма сочетает в себе плюсы очной и заочной форм проведения собрания. В очной части собрания все желающие собственники могут вживую обсудить все вопросы, поставленные на голосование, высказать по ним свое мнение. Так как чаще всего на очной части кворум не набирается, сразу после проведения встречи можно начинать собирать решения собственников в письменном виде, не проводя очередного общего собрания. При очно-заочной форме инициатор в уведомлении должен указать дату, время и место проведения очной части собрания, срок и место, куда принимаются решения в письменном виде.

Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем

Заочное собрание может проводиться с использованием ГИС ЖКХ или иных информационных систем. Причем такая возможность существует, даже если не все собственники зарегистрировались в системе. В этом случае те, кто не желает пользоваться компьютером могут голосовать по старинке письменными бюллетенями, а продвинутые пользователи – с использованием новых технологий. Данные решений собственников, голосующих

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Ст. 47.1
Жилищного кодекса РФ



посредством письменных бюллетеней, также заносятся в систему. При подведении итогов их голоса будут считаться вместе.

Для того, чтобы реализовать возможность проводить собрания посредством электронной системы, собственники должны проголосовать за использование данного способа на общем собрании. Также потребуется выбрать администратора собрания – лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме будет уполномочено на взаимодействие с системой в целях проведения голосования. Кроме того, потребуется определить порядок приема администратором сообщений о проведении общего собрания и решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

При использовании информационной системы для голосования на общем собрании инициатор обязан передать администратору собрания сообщение о его проведении, которое должно содержать ту же информацию, что и уведомление собственников о начале проведения общего собрания. Помимо этого, при использовании системы, в сообщении о проведении общего собрания также указывается:

- 1) 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 организации), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для гражданина));

- 2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Сообщение размещается администратором общего собрания в системе не позднее, чем за десять дней до даты начала проведения общего собрания. В этот же срок сообщение посредством системы должно быть направлено всем зарегистрированным в ней собственникам помещений в данном доме.

Голосование с использованием системы может осуществляться двумя способами: либо посредством заполнения собственником в системе соответствующей формы решения, либо посредством передачи администратору собрания оформленного в письменной форме решения до даты окончания срока голосования. При получении письменного решения администратор собрания обязан в течение часа внести из него данные в систему. Голосование должно осуществляться в срок не менее трех и не более пяти дней с момента его начала.

По окончании собрания его итоги автоматически формируются системой в протокол. Протоколы, созданные с использованием системы, хранятся в ней.

Сегодня с уверенностью можно сказать, что за голосованием с использованием информационных систем будущее. Данный способ позволяет четко установить лицо ответственное за проведение общего собрания и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения оформленного в письменной форме также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное лицо, просто не примет заполненный бюллетень ни от кого кроме собственника, который его подписал или его представителя по доверенности.

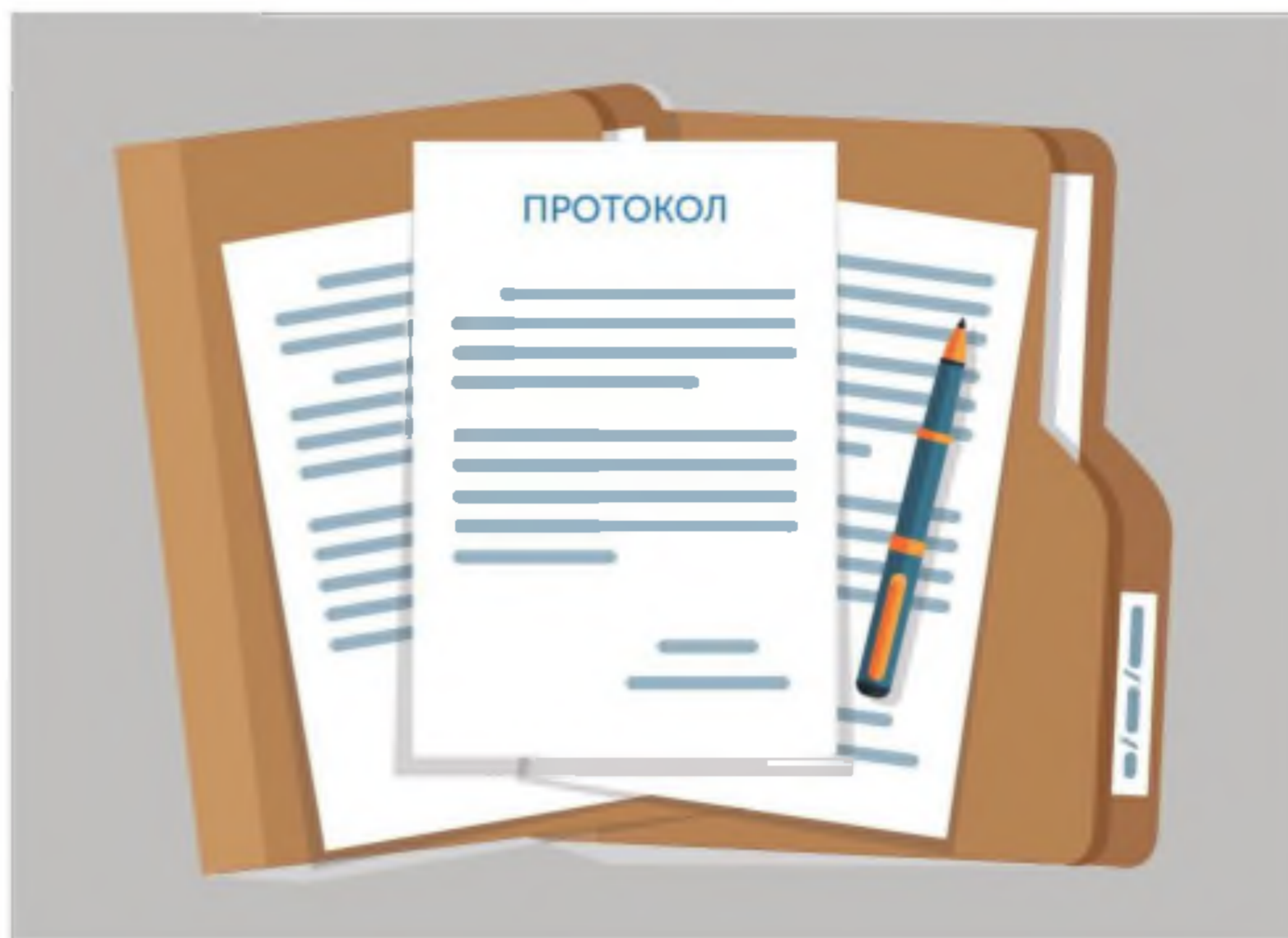
Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Помимо специфических требований к протоколам общих собраний, которые зависят от того в какой форме собрание было проведено, существуют также и общие обязательные требования к порядку их оформления. Так, любой протокол общего собрания должен содержать следующие реквизиты:

- 1) наименование документа – протокол;
- 2) дата и регистрационный номер протокола собрания;
- 3) дата и место проведения собрания или период проведения собрания;
- 4) заголовок к содержательной части протокола общего собрания, который должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Приказ Минстроя РФ от 25.12.2015 г. № 937/ПР «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов российской федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»



(годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование);

5) содержательная часть протокола общего собрания, которая состоит из двух частей: вводной и основной.

Вводная часть должна содержать сведения:

а) об инициаторе собрания;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, – за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;

в) о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем. Если приглашенных более 15 человек, соответствующий реестр может быть оформлен отдельным списком, который будет являться приложением к протоколу;

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Основная часть состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования.

б) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;

7) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);

8) подпись.

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров, принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, на основании которого проводится собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, за исключением случая, когда в доме принято решение оповещать собственников через размещение объявления в общедоступных местах;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно – заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

На первый взгляд может показаться, что требование о приложении к протоколу общего собрания реестра всех собственников помещений в многоквартирном доме может затруднить оформление результатов собрания. Однако следует помнить, что у собственников в этой ситуации есть несколько вариантов действия.

Во-первых, можно получить эту информацию самостоятельно в региональном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, также известном как Росреестр. Именно данный орган регистрирует сделки с недвижимостью и может выдать выписку с необходимыми сведениями о собственнике, площади любой квартиры на территории РФ, а также дате ее приобретения и т. п. Получать выписки можно в бумажном варианте, заказав их непосредственно в Управлении, однако это дело хлопотное и дорогостоящее. Гораздо дешевле и проще зайти на сайте Управления Росреестра вашего региона личный кабинет, получить электронный ключ и заказывать выписки на помещения в электронном виде, а на основании данных из выписок формировать реестр собственников.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 3.1. ст. 45
Жилищного кодекса РФ

Во-вторых, можно обратиться в свою управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. При управлении многоквартирным домом эти организации в силу закона обязаны вести реестр собственников помещений и предоставлять его инициатору собрания в течение 5 дней с момента получения от него запроса. При этом, согласие собственников на передачу инициатору собрания персональных данных, содержащихся в таком реестре, не требуется.

Место хранения протоколов общего собрания собственников

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1, 1.1. ст. 46
Жилищного кодекса РФ

Подлинники решений собственников и протокола общего собрания должны обязательно передаваться в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Данная обязанность возлагается Жилищным кодексом РФ на инициатора общего собрания. Срок передачи – 10 дней после проведения такого собрания.

В свою очередь, вышеуказанные организации обязаны в течение 5 дней с момента получения протокола общего собрания и решений собственников, разместить эти документы в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и передать оригиналы в Государственную жилищную инспекцию для хранения в течение трех лет.

В случае если в доме реализовано непосредственное управление, инициатор собрания обязан предоставлять подлинники документов напрямую в Государственную жилищную инспекцию.

Место хранения копий протоколов и решений определяется на общем собрании собственников, посредством голосования по данному вопросу. Если в жилищную инспекцию в течение трех месяцев подряд поступит два и более протокола общего собрания собственников помещений по аналогичной повестке, то надзорный орган будет обязан провести внеплановую проверку представленных протоколов.

Совет многоквартирного дома

Несмотря на то, что самые важные решения принимаются только на общем собрании собственников помещений, для решения текущих вопросов собственники должны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя.

И совет дома, и его председателя выбирают на общем собрании. При этом нужно учитывать, что если у жильцов так и не появится совет и председатель, этим вопросом озадачатся уже органы местного самоуправления (как правило, районная администрация). Представители органов местного самоуправления должны будут созвать внеочередное собрание и все-таки убедить жителей выбрать совет и председателя либо создать в доме товарищество собственников жилья.

ВАЖНО!

Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет – это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают по одному-два представителя от подъезда. Избирается совет один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно. Если срок полномочий совета дома истек, а общее собрание не принимает никаких решений о его переизбрании, то совет дома считается действующим на тот же срок и в том же составе.

Совет многоквартирного дома:

1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Выносит на общее собрание обсуждение наиболее важные вопросы: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.

3. Предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья.

4. Представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом.

6. Каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссии (их же имеет право созвать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по благоустройству двора могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах, имеют опыт в проектировании и зонировании территории и т.д.

Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

ВАЖНО!

Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании собственников из числа тех, кто является членом совета МКД.

Председатель имеет право еще до общего собрания жильцов вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель озвучивает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель совета дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор.

Кроме того, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции.

- ➔ контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.

- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией своих обязательств перед жильцами.
- На основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг.

Быть председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственники могут определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. Жилищный кодекс дает право собственникам на общем собрании принять решение о выплате вознаграждения совету многоквартирного дома, в том числе и его председателю. Решением собрания определяется условия и порядок выплаты вознаграждения, а также определяется его размер. Чаще всего вознаграждение совету дома включается дополнительной строчкой в платежном документе от управляющей организации, которая от имени всех собственников в доме выплачивает это вознаграждение председателю.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Ч. 8.1 ст. 161.1

Жилищного кодекса РФ