

Как провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В общем собрании собственников помещений в течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию могут участвовать лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1, 1.1 ст. 44 ЖК РФ).

Общее собрание собственников может быть проведено:

- 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 информационных систем);
- 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).

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 всех собственников.

Для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме рекомендуем придерживаться следующего алгоритма:

Шаг 1. Иницируйте проведение общего собрания собственников

Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников

Сформулируйте повестку общего собрания собственников. Необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии, подготовить сообщение о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, письменные решения по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4, 5 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. п. 3, 4, 20 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

Реестр собственников запросите в Управляющей компании, направив письменное обращение о выдаче реестра собственников помещений с приложением примерной повестки дня (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 3. Оповестите собственников о проведении общего собрания

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме 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, ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, а также месте или адресе, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 4. Проведите общее собрание собственников

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в

праве общей собственности на общее имущество в доме и полностью учитывается при подведении итогов голосования.

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. При наличии кворума можно приступать 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. 1, 2 ст. 46 ЖК РФ; п. п. 12, 13, 15 Требований N 44/пр).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бланки голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, либо осуществляют непосредственное голосование в электронном виде с использованием информационной системы (ч. 1 ст. 47, ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ; п. 5.3 Правил).

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).

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ; п. 5 Письма N 35851-ЕС/04):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе Ф.И.О. (последнее - при наличии) полностью;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Шаг 5. Оформите результаты голосования

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом. Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований N 44/пр).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола (в частности, повестку дня, правомочность общего собрания (наличие или отсутствие кворума), количество голосов по каждому вопросу), информацию о месте (адресе) хранения протоколов и решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование. Если содержательная часть протокола содержит указание на наличие предложений, к протоколу прилагаются перечисленные в ней документы. Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и лица, проводившие подсчет голосов (п. 4, Разд. II Требований N 44/пр).

Лицо, по инициативе которого было создано общее собрание, предоставляет подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений со всеми приложениями в управляющую организацию не позднее чем через 10 календарных дней после проведения (окончания) общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 4 Порядка, утв. Приказом Минстроя России N 44/пр).

Шаг 6. Сообщите 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).

Обратите внимание! 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).