

Подготовительный этап

Общее собрание собственников имеет кворум, если в нем приняли участие сами собственники помещений или их представители согласно доверенностям, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа. При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений, которое может проводиться уже в заочной форме (ч.1 ст.44 ЖК РФ).

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть один или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ЖК РФ), то есть первое, что надо сделать – это создать инициативную группу из числа наиболее активных жителей, имеющих собственность в данном доме.

Действия, которые должна выполнить инициативная группа, для успешного проведения общего собрания:

1. Разработать необходимую для проведения общего собрания документацию.

2. Сформировать повестку дня:

– о выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

– о выборе Совета многоквартирного дома.

– о выборе председателя Совета многоквартирного дома.

– о сроке действия Совета многоквартирного дома.

– об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях.

– о месте хранения протокола общего собрания.

3. Подобрать место, в котором предполагается проведение общего собрания.

4. Разместить информацию о дате и месте проведения общего собрания.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Кроме всего вышеперечисленного, инициативная группа должна выявить всех собственников в данном многоквартирном доме; провести предварительный опрос мнений жителей относительно управления многоквартирным домом, а также разъяснение действующего законодательства; определить долю каждого собственника (она определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме, находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной) (п. 1 ст. 37 ЖК РФ)); определить кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности, установлен ст. 36 ЖК РФ.

После всех этих мероприятий можно переходить к проведению общего собрания.

Общее собрание собственников проводится в очной форме. В случае если такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (ст. 47 Жилищного Кодекса РФ).

Проведение общего собрания собственников в очной форме

Собрание собственников помещений в очной форме – это совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 Жилищного Кодекса РФ).

1. Уведомления о проведении общего собрания

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свои фамилии, имена, отчества. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. В сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о его собственности в доме;

б) форма проведения данного собрания – общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ);

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон или сайт.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Особое внимание законодатель уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений. В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме – инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку, либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников.

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания совета дома считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений.

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. 36, 37 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как исходя из нее, устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями пп. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник.

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты,

регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для все, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Исходя из этого требования, протокол должен быть, изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

Примерный перечень документов по выбору Совета МКД

Проект протокола общего собрания собственников помещений МКД проведенного в форме очного голосования

Проект протокола общего собрания собственников помещений МКД проведенного в форме заочного голосования

Проект листа голосования на общем собрании собственников помещений МКД в форме очного голосования

Проект листа голосования на общем собрании собственников помещений МКД в форме заочного голосования

Соглашение о взаимодействии Совета МКД с УК

Проект соглашения о взаимодействии при организации управления МКД на территории города Нижний Тагил

Проект акта приемки-передачи к Соглашению