

ПАМЯТКА

Собственникам помещений в многоквартирном доме, инициативным группам о порядке создания и деятельности Совета многоквартирного дома.

Памятка собственникам помещений в многоквартирном доме, инициативным группам разработана в целях оказания методической помощи в рамках реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации (с учетом Федерального закона Российской Федерации от 4 июня 2011г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), по избранию собственниками помещений многоквартирного дома совета многоквартирного дома и председателя совета дома. В Памятке даны рекомендации по организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по избранию Совета многоквартирного дома.

1. Полномочия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (статья 44 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с п. 5. статьи 45 Жилищного кодекса РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) – часть 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ.

Для справки: часть 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не принимали участие в голосовании.

2. Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме избрать Совет многоквартирного дома.

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в

данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. (часть 1 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

3. Полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случаях, указанных в части 1 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья. (часть 2 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. (часть 1¹ статьи 165 Жилищного кодекса РФ).

4. Ограничения, которые необходимо соблюдать при избрании совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. (часть 3 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

5. Требования к выбору членов Совета многоквартирного дома.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. (часть 4 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

6. Полномочия Совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе. (часть 5 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

7. Порядок избрания, полномочия председателя Совета многоквартирного дома.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

- 1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе

вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг. (части 6,7,8 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

8. Сроки действия, сроки переизбрания Совета многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. (части 9,10 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

9. Порядок избрания и полномочия комиссий собственников помещений многоквартирного дома.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома. (части 11,12 статьи 161¹ Жилищного кодекса РФ).

10. Очная и заочная формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 5. статьи 45 Жилищного кодекса РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Для справки: часть 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме подразумевает совместное присутствие собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме подразумевает его проведение без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (статья 47 Жилищного кодекса РФ).

Примечание. Имеют место факты проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в «смешанной, очно-заочной форме», когда при отсутствии кворума на собрании проводимом в очной форме, после завершения собрания подписи собственников помещений «добираются» при обходе квартир. Данные действия идут вразрез с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, и в этих случаях протокол общего собрания собственников помещений должен быть признан недействительным.

11. Инициатор (организатор) проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников по избранию и переизбранию Совета многоквартирного дома могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (части 1,2 статьи 45 Жилищного кодекса РФ).

12. Подготовка общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Вместе с тем местные органы исполнительной власти (администрации районов и городов) организуют проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Жилищным кодексом РФ.

В результате информационно-разъяснительной работы инициативная группа из числа наиболее активных собственников помещений в многоквартирном доме и представителя местного органа власти (если орган власти является одним из собственников помещений) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место 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 того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора Совета многоквартирного дома, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу деятельности Совета многоквартирного дома; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

13. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 статьи 37 Жилищного кодекса РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

14. Проведение общего собрания собственников в очной форме.

14.1. Уведомления о проведении общего собрания.

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

Статьей 45 Жилищного кодекса 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. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но исходя из общего смысла ст.ст. 45 - 47, а также ст. 146 Жилищного кодекса РФ только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания, а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания - очная (в дальнейшем, при отсутствии кворума при проведении собрания в очной форме - заочная);

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 Жилищного кодекса 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.

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 (часть 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

Особое внимание необходимо уделять порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса 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 ранее проведенного общего собрания и доступном для всех собственников если такое решение ранее принято общим собранием).

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 Жилищного кодекса РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (часть 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

14.2. Правомочность общего собрания.

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. 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). Для определения правомочности собрания требуется для начала знать общую площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственником в многоквартирном доме. Только зная такую общую площадь, можно проводить собрания, поскольку это позволяет рассчитать голоса, принадлежащие каждому из участвующих на собрании собственников жилых и нежилых помещений. К примеру, если общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме равна 2000 кв. м, то доля собственника И., которому принадлежит квартира в этом доме общей площадью 95 кв. м, в процентах равна: $(95 \times 100) : 2000 = 4,75$, и соответственно данному собственнику принадлежит 4,75 голоса.

Расчет такой площади для проведения общего собрания по избранию Совета многоквартирного дома может произвести инициативная группа собственников, предварительно составив список собственников всех помещений в доме и обобщив по ним информацию о площади принадлежащих им помещений. Такой список необходим и для идентификации лиц, пришедших на собрание или передавших свои решения в письменном виде по вопросам, включенным в повестку дня собрания.

В списке собственников может содержаться, например, следующая информация:

местоположение многоквартирного дома (почтовый адрес);

количество помещений в многоквартирном доме, имеющих конкретных собственников (не входящих в состав общих помещений многоквартирного дома, которые входят в состав общего имущества в многоквартирном доме);

общая площадь таких помещений;

наименование (назначение) помещения (например, "двухкомнатная квартира", "офисное помещение"), номер этажа (в том числе подземного), на котором находится помещение (если помещение входит в состав многоквартирного дома, в том числе дома, имеющего подземную этажность) и номер помещения (например, номер квартиры), если они определены по данным государственного учета жилищного фонда, площадь помещения;

режим права собственности на данное помещение (индивидуальная, общая совместная или общая долевая);

фамилия, имя, отчество (наименование) собственника, а также сведения о документе, подтверждающем право собственности на такое помещение;

данные, необходимые для идентификации собственника помещения (например, паспортные данные гражданина, номер о государственной регистрации юридического лица и т.п.);

фамилия, имя, отчество (наименование) представителя собственника (если собственник на постоянной основе определил своего представителя либо имеет своего законного представителя);

данные, необходимые для идентификации представителя собственника помещения (например, паспортные данные гражданина, номер о государственной регистрации

юридического лица и т.п.), а также сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

количество голосов, принадлежащих собственнику помещения;

почтовый адрес собственника, по которому должны направляться сообщения о проведении общих собраний (если общим собранием не принято решение о размещении таких сообщений в помещениях дома).

14.3. Решения общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора Совета многоквартирного дома принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, согласно ст.ст. 44, 46 Жилищного кодекса РФ).

14.4. 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. ст. 36, 37 ЖК РФ. В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя в определенных обстоятельствах (занятость, болезнь, командировка и т.п.). При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями пп. 4, 5 ст. 185 ГК РФ). Основанием полномочий представителя может служить также указание актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления.

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 (п. 4 ст. 48 ЖК РФ).

14.5. Подведение итогов голосования.

Для подведения итогов голосования при очном способе проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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. При заочном голосовании подсчет голосов проводят инициаторы общего собрания.

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

14.6. 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, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также 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 общих собраний 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.

Законом установлено, что решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ст. 46 ч. 3 ЖК РФ). Исходя из этого требования протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

15. Проведение общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.

Статья 47 Жилищного кодекса РФ закрепляет право собственников помещений в многоквартирном доме на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования. Определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

В соответствии с п. 5. статьи 45 Жилищного кодекса РФ, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

15.1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

Для проведения заочного голосования (так же, как и для проведения очного собрания) необходимо, в первую очередь, направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указываются место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (п.п.4 п. 5 ст. 45, статьи 146 Жилищного кодекса РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч.4 ст. 45, статья 146 Жилищного кодекса РФ).

Как следствие нарушения порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания принятое им решение может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

15.2. Правомочность общего собрания.

Общее собрание в заочной форме правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (статья 45 Жилищного кодекса РФ).

15.3. Решения заочного голосования.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются так же, как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

15.4. Требования предъявляемые к решению собственников.

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня целесообразно направить бланки решения собственника по вопросу, поставленному на голосование (выбор Совета многоквартирного дома), которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В части 3 статьи 47 Жилищного кодекса РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ст. 46 части 6 Жилищного кодекса РФ):

а) решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;

б) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался". То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. Законом установлено, что в уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должно быть указано место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (пункт 2 статьи 47 Жилищного кодекса РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

15.5. Порядок голосования.

Порядок голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответствуют порядку голосования на собрании в очной форме.

15.6. Подведение итогов заочного голосования.

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

При голосовании голоса засчитываются, если собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

15.7. Оформление решения общего собрания.

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (пункт 4 статьи 46 Жилищного кодекса РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

При составлении Памятки использованы нормативные документы:

-Жилищный кодекс Российской Федерации;

-Федеральный закон Российской Федерации от 4 июня 2011г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

-Приказ Минжилкомхоза РБ от 16.11.2005г. № 07/06-222 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

