Общие положения

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Значение общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме:

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

2.1. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

2.2. принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

2.3. принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2.4. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

2.5. принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

2.6. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

2.7. выбор способа управления многоквартирным домом;

2.8. принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2.9. другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

4. Собрание может быть очередным или внеочередным.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

1. Формы проведения общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть путем совместного присутствия собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

1. Инициатор (организатор)

общего собрания собственников помещений

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

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

а) очередного и внеочередного - любой из собственников данного многоквартирного дома (ст. 45 ч. 2 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано), члены ТСЖ или ревизионной комиссии (рекомендуется предусмотреть в уставе ТСЖ право на созыв общего собрания - ст. 146 ЖК РФ);

б) по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч. 2, 3 ЖК РФ) или территориальный орган исполнительной власти (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ).

1. Подготовка

общего собрания собственников помещений

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

Инициативная группа 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.

Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме муниципальному образованию могут принадлежать на праве собственности жилищные фонды социального и коммерческого использования, а также нежилые помещения (ст. 19 ЖК РФ). В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются в адрес администрации муниципального образования. Точно выяснить собственника помещения можно в Росреесте по Липецкой области (в г. Липецк эту информацию можно заказать в МФЦ, расположенном по адресу пл. Победы, 6а) или в организации, обслуживающей жилой дом (Управляющей компании, ТСЖ, ЖСК).

Инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

1. 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 ст. 37 ЖК РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК 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), безотносительно к виду собственности (частная, муниципальная, государственная).

6. Решения общего собрания

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.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, принимающие решения следующим количеством голосов:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

2) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

3) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

4) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

5) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

6) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (ст. 136 ЖК РФ);

- принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, - по остальным вопросам (ст. 44, 46 ЖК РФ);

- решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (ст. 36 ЖК РФ).

Проведение общего собрания собственников

в очной форме

1. Уведомления о проведении общего собрания

Собранием собственников помещений в очной форме является их совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 ЖК РФ).

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. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но, исходя из общего смысла ст. 45-47, а также ст. 146 ЖК РФ, только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания (исключением является случай, когда инициатором собрания может быть орган местного самоуправления - п. 6 ст. 161 ЖК РФ), а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания - общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

Обще е 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.

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.

Для созыва самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом, либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 ЖК 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 (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

2. 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 взноса на капитальный ремонт общего имущества, 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. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в нотариальной форме (в соответствии с требованиями п.п. 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 (п. 4 ст. 48 ЖК РФ).

3. 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.

4. 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.

Согласно традициям ведения общих собраний 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.

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.

Общее собрание собственников помещений в форме

заочного голосования

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право 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.

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме

заочного голосования

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. 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 (подп. 3 п. 5 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч. 4 ст. 45, ст. 146 ЖК 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.

2. Решения заочного голосования

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

3. Требования, предъявляемые к решению собственника

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 каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК 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 ч. 6 ЖК 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 каждому 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 четко 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 (п. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

4. 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 по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам (п. 6 ст. 48 ЖК РФ).

5. 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 (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

Следует отметить, что проведение общего собрания в форме заочного голосования целесообразнее проводить в многоквартирных домах, где имеется достаточно большое количество собственников жилых помещений и собрать их всех в определенном месте затруднительно или не представляется возможным.

Оформление в письменной форме

решений собственников помещений

При проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования законом предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способом принятия решения общим собранием. Так, в соответствии с п. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством представления решений в письменной форме. Письменные решения, как правило, также применяются при проведении общих собраний в очной форме и являются формой голосования при принятии решения путем письменных решений (п. 4 ст. 48 ЖК РФ). При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и в описанных выше случаях.

Заключительные положения

Следует обратить внимание на то, что проведению самого первого общего собрания собственников помещения предшествует работа по его подготовке. Подготовка к собранию включает в себя:

- выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; помощь в получении сведений о частном и государственном жилищном фонде могут оказать органы местного самоуправления;

- опрос мнений жителей - собственников многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом;

- выявление компаний, специализирующихся на управлении многоквартирными домами;

- определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;

- разработка повестки дня общего собрания и решений по каждому вопросу;

- разработка устава товарищества собственников жилья;

- направление сообщений о проведении общего собрания собственников;

- другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии).

Поскольку Жилищный кодекс РФ не содержит нормы, закрепляющие строго определенную форму проведения общих собраний, то их проведение возможно и в смешанной форме - очной и заочной. Это будет правомерно при условии одновременного соблюдения всех предусмотренных кодексом правил, предъявляемых к обеим формам проведения собрания.