

ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

ЧТО ТАКОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

А ЗАЧЕМ НУЖНО ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме необходимо для решения вопросов, касающихся управления общим имуществом, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, установления ставки содержания общего имущества, выбора своих представителей – совета дома.

На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться набор дополнительных услуг / сервисов, направленных на улучшение условий проживания, например услуги консьержей, установка видеонаблюдения, шлагбаумов и пр.

Вопросы относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок организации и проведения регламентируются ст. 44–48 ЖК РФ, а также в гл. 9.1 «Решения собраний» ГК РФ.

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Жилищный кодекс РФ предусматривает очную, заочную и очно-заочные формы проведения собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

ОЧНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в очной форме, когда собственники помещений присутствуют на собрании для обсуждения вопросов повестки дня и голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации (собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей) с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника.

Если проведение собрания в очной форме оказалось невозможным (не имело кворума), в дальнейшем решения жильцов могут быть приняты путем заочного голосования.

ЗАОЧНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

У собственников, которые физически не могут собраться в одном месте и в одно время есть возможность провести общее собрание в заочной форме.

Для проведения общего собрания собственников в форме заочного голосования необходимо:

- 1) определить круг вопросов повестки голосования и внести их в бланки голосования (бюллетени);
- 2) определить способ сбора, место или адрес, куда должны передаваться принятые собственниками помещений решения;
- 3) утвердить период, в течение которого будет проводиться заочное голосование, дата и время окончания приема решений собственников;
- 4) уведомить собственников помещений о предстоящем собрании.

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Главным отличием очно-заочной формы от схемы проведения общего собрания сначала в очной, а затем в заочной форме является целостность мероприятия, т. е. это не два собрания, а одно, состоящее из двух частей. Очно-заочное собрание может проводиться не поэтапно, а одновременно и в форме совместного очного присутствия собственников, и в форме заочного голосования, процессы могут идти параллельно, при этом голоса собственников будут учитываться совместно.

КТО МОЖЕТ БЫТЬ ИНИЦИАТОРОМ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Жилищный кодекс РФ предусматривает, что общее собрание может организовать любой собственник помещения в доме (это должен быть именно собственник, а не наниматель жилья или проживающий в доме гражданин, не имеющий в нем собственности).

С ЧЕГО НАЧАТЬ ОРГАНИЗАЦИЮ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Сначала необходимо определить круг вопросов повестки дня, которые выносятся на обсуждение общего собрания. После необходимо определиться с формой (очная, заочная), датой, местом проведения собрания или местом сбора голосов при заочном голосовании, местом, где можно ознакомиться с документами по собранию. Следующим этапом является уведомление собственников помещений многоквартирного дома о предстоящем собрании. (например, уведомить собственников можно заказным письмом, либо вручить лично под подпись). Сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме инициатор собрания может получить в Росреестре.

Жилищным законодательством установлен срок уведомления – не позже чем за 10 дней до собрания.

КТО ИМЕЕТ ПРАВО ГОЛОСА НА СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

В собрании принимают участие, т. е. голосуют, исключительно собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Лица, проживающие в муниципальных квартирах на основании договора социального найма жилого помещения, принимать участие в голосовании не могут.

КАКИМ ОБРАЗОМ ПРОХОДИТ ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

При проведении голосования в очной форме возможны следующие варианты волеизъявления собственников помещений:

- 1) путем поднятия руки;
- 2) путем заполнения бюллетеней, которые, как правило, опускают в урну.

При заочной форме голосуют только путем заполнения бюллетеней, которые передаются в место, определенное инициатором собрания и указанное в уведомлении о собрании.

При проведении очного собрания организовывается регистрация участников собрания – собственников. При регистрации участник должен предоставить документы, подтверждающие право собственности на помещение и удостоверяющие личность. Это дает возможность определить наличие явки (кворума), а также проверить, является ли присутствующий собственником или нет.

ЧТО ТАКОЕ «КВОРУМ» СОБРАНИЯ, ИЛИ СКОЛЬКО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ДОЛЖНО УЧАСТВОВАТЬ В ГОЛОСОВАНИИ?

Для того чтобы собрание в очной, заочной или очно-заочной форме состоялось, необходимо, чтобы в нем приняли участие (проголосовали) собственники, обладающие

более чем 50 % голосов (считаются пропорционально их доле в праве на общедолевое имущество) от общего числа голосов всех собственников в доме.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

г. Москва, ул. Молодогвардейская, д. 46, корп. 1

(ст. м. «Молодежная», последний вагон из центра).

Время работы: с понедельника по пятницу с 16:30 до 20:00

Телефон: +7 (499) 963-01-01, доб. 2000

E-mail: urklinika-rpa@yandex.ru

ВГУЮ РПА Юридическая клиника