

Порядок проведения общего собрания собственников.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

§6. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ОЧНОЙ ФОРМЕ

1. УВЕДОМЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Собрание собственников помещений в очной форме толкуется как 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:

- 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 Администрация города - п. 6 ст. 161 ЖК РФ), а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

- форма проведения данного собрания - общее собрание;
- дата, место, время проведения данного собрания;
- 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);

- 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. 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). 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 принимаются:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (136-1);
- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - 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 (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

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. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (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).

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, 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.

