

Департамент ЖКХ, транспорта и связи Администрации городского округа город Рыбинск

«Общее собрание собственников помещений как орган управления МКД»



Общее собрание - это орган самостоятельного управления владельцами квартир и коммерческих помещений многоквартирным домом (МКД). Принятые им положения, правила обязаны соблюдать все владельцы помещений и жильцы

К компетенции общего собрания собственников помещений МКД отнесены самые важные вопросы:



- Правомочия и обязательства собрания установлены Жилищным кодексом.
- **В п. 2 ст. 44 ЖК РФ дан их список актуальный на 2019 год, который условно делится на следующие группы вопросов:**
- По управлению общей собственностью МКД.
- По финансово-хозяйственной части.
- По административно-хозяйственной деятельности

**В области управления совместной собственностью
компетенция общего собрания собственников
многоквартирного дома включает рассмотрение таких
вопросов:**

- - реконструкция МКД (включая надстройку, расширения), возведение хозяйственных строений и иных сооружений, проведение капремонта и расходование фонда, сформированного для него;
- - о рамках пользования земельной площадью, на которой находится дом, включая установление ограничений в ее эксплуатации;
- - о пользовании общей собственностью лицами, не являющимися владельцами помещений или жителями МКД, к примеру, о монтаже рекламных конструкций;
- - текущий ремонт МКД;
- - о предоставлении совету МКД прав на организацию внутренних и наружных оперативных ремонтов

В финансово-хозяйственной области собрание жильцов компетентно в выборе:

- - вариантов формирования фонда на капремонт дома и необходимых величин взносов в него;
- - форм финансирования затрат на созыв и проведение своей работы.

Компетенция общего собрания собственников многоквартирного дома в области административно-хозяйственной деятельности включает рассмотрение вопросов:

- - о применении информационных систем для заочных собраний;
- - об определении круга лиц, правомочных пользоваться такими информационными системами;
- - о порядке приема специалистом сведений о собраниях, продолжительности голосований, разработанных решениях;
- - о предоставлении совету компетенции в решении вопросов о проведении оперативных ремонтов;
- - о предоставлении председателю совета прав по разбору дел, не предусмотренных ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ.

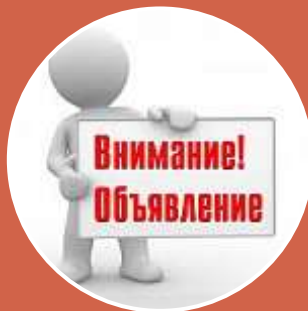
Формы проведения собрания:

- **очная форма** - при совместном присутствии собственников помещений в доме обсуждаются вопросы повестки дня и принимаются решения по вопросам, поставленным на голосование;
- **форма заочного голосования** – решения по вопросам, поставленным на голосование принимаются посредством проведения опроса каждого собственника или с использованием информационной системы ЖКХ. Также заочное голосование проводится в случае, если собрание в очной форме не имело кворума ([ч. 1 ст. 47](#), [ст. 47.1](#) ЖК РФ);
- **форма очно-заочного голосования** – в обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование собственники участвуют как лично, так и заочно. Отсутствующие собственники передают свое решение в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД ([ч. 3 ст. 47](#) ЖК РФ).

Алгоритм проведения собрания



Шаг 1.
Инициировать
проведение
общего собрания
собственников



Шаг 2.
Подготовить
проведение
общего собрания
собственников



Шаг 3.
Оповестить
собственников о
проведении
общего собрания



Инициатор проведения собрания



Алгоритм проведения собрания



Шаг 4.
Провести общее
собрание
собственников



Шаг 5.
Оформить
результаты
голосования



Шаг 6.
Сообщить об итогах
голосования и
принятых решениях
всем собственникам



Внимание!!!



Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании

(ч.5 ст. 46 ЖК РФ)

Внимание!!!

Подделка решений и протокола собрания грозит уголовной ответственностью (ст.327 УК РФ) и влечет за собой наказание в виде:

- *ограничения свободы на срок до 2-х лет*
- *принудительных работ на срок до 2-х лет*
- *ареста на срок до 6 месяцев*
- *лишения свободы на срок до 2-х лет*



Можно ли оспорить?

- Владелец квартиры вправе оспорить результаты голосования на общем собрании, если нарушена процедура его организации или проведения.
- **ЖК РФ каждому владельцу помещения дано право на обращение в суд, если он:**
 - не участвовал в собрании;
 - голосовал против оспариваемого результата (п. 6 [ст. 46](#)).
 - Подать заявление в судебную инстанцию можно в течение полугода с момента, когда стало известно о принятии решения или, когда собственник должен был узнать об этом.
- **Суд имеет право на оставление обжалуемого решения в силе в следующих случаях:**
 - голос истца не мог оказать влияние на результат голосования;
 - нарушение не является существенным;
 - оспариваемое решение не влечет убытков для заявителя.
- **Согласно ст. 181.4 ГК РФ для оспаривания решений основаниями являются:**
 - несоблюдение предписаний законов;
 - допущение значимого нарушения при организации или в ходе мероприятия, сказавшееся на волеизлиянии участвующих лиц;
 - отсутствие прав у представителя участника;
 - нарушение равенства прав граждан, принявших участие в мероприятии в ходе его осуществления;
 - случай серьезного нарушения правил фиксации результирующего документа, включая применение письменной формы.

Решение собрания может быть признано ничтожным, если:

- - касается проблем, не включенных в повестку дня (при участии всех владельцев помещений МКД);
 - - отсутствовал достаточный кворум;
 - - касается тем, не относящихся к полномочиям общего собрания собственников многоквартирного дома;
 - - в нем имеется противоречие с основами нравственности или правопорядка (ст. 181.5 ГК РФ).
- Иск составляется на инициатора мероприятия. В соответствии с ч. 6 ст. 181.4 ГК РФ для обращения в суд заявитель должен информировать всех участников о своем намерении с предоставлением им имеющихся сведений, которые относятся к делу. Для этого следует разослать заказные письма или лично собрать подписи об уведомлении.

В случае невозможности информирования есть два варианта выхода:

- - организовать новое собрание;
 - - потребовать проверки от жилищной и инспекции.
-
- Лица, не пожелавшие присоединиться к исковым требованиям (в том числе, если у них имеются другие основания для оспаривания решения) и не имеющие уважительных причин участия в споре, в будущем не смогут судиться по данному поводу.