



Роль общего собрания собственников в управлении многоквартирным домом

«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование»

Форма ОССП

Очная форма ОССП

При совместном присутствии собственников помещений.

Собрание имело кворум.

Собрание не имело кворум.

Собрание в заочной форме.

Очно-заочная форма ОССП

Возможность очного обсуждения вопросов и принятия решений, а также возможность сбора решений.

1 этап.

Проведение собрания в очной форме, в том числе сбор решений присутствующих.

2 этап.

Сбор решений опросным путем.

Заочная форма ОССП

Опросным путем или с использованием информационной системы ЖКХ.

1 вариант.
Обычное заочное собрание.
Возможно только после проведения первого собрания в очной форме, и недобора кворума

2 вариант.
Через ГИС ЖКХ.
Возможно только при принятии решения о проведении ОССП через ГИС и выборе администратора.

«Соблюдение процедуры проведения общего собрания собственников помещений в МКД, так как механизм организации и проведения общего собрания сложен и любая оплошность инициатора такого собрания может привести к конфликтам между собственниками помещений, оспариванию решений общего собрания или их отмене»

Инициаторы ОССП

По инициативе любого из собственников
(ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Установлены сроки проведения годового собрания – II квартал, если оно не установлено решением ОССП.

По инициативе правления ТСЖ общее собрание членов ТСЖ
(ч. 8 ст. 148 ЖК РФ)

Проводится по правилам ст. 45-48 ЖК РФ.

По письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ)

Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания

По инициативе управляющей организации
(ч. 7 ст. 45 ЖК РФ)

УО осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не могут быть решены общим собранием членов товарищества собственников жилья.

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья (в сравнении)

	собственников помещений в многоквартирном доме	членов товарищества собственников жилья
Уведомление	<p>Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ОССП в МКД), обязан сообщить собственникам помещений (СП) в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.</p> <p>В указанный срок сообщение о проведении ОССП в МКД должно быть направлено каждому СП в данном доме заказным письмом, если решением ОССП в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. (Статья 45 Жилищного кодекса РФ)</p>	<p>Уведомление о проведении ОСЧ ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. (часть 1 статьи 146 Жилищного кодекса РФ).</p>

	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	Общее собрание членов товарищества собственников жилья
	<p>В сообщении о проведении ОССП в МКД должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none">1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;4) повестка дня данного собрания (часть 5 статьи 146 Жилищного кодекса РФ).5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.	<p>В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.</p>

	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	Общее собрание членов товарищества собственников жилья
--	---	--

Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено разделом 14 Жилищного кодекса РФ.

Периодичность проведения собрания

- Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны
- ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
 - Если иное не установлено ОССП в МКД, годовое ОССП в МКД проводится в **течение второго квартала года**, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 Жилищного кодекса РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание членов товарищества собственников жилья

кворум

ОССП правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового ОССП в МКД должно быть **проведено повторное** ОССП в МКД (часть 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ)

Правомочия ОСЧТСЖ устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и уставом товарищества. ОСЧТСЖ правомочно, если на нем присутствуют **члены товарищества** или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. (часть 3 статьи 146 Жилищного кодекса РФ)

Это важно знать!

ПРАВОМОЧНОСТЬ ОССП ЗАВИСИТ НЕ ОТ КОЛИЧЕСТВА УЧАСТВУЮЩИХ В НЕМ СОБСТВЕННИКОВ, А ОТ КОЛИЧЕСТВА ГОЛОСОВ, КОТОРЫМИ ОНИ ОБЛАДАЮТ СОГЛАСНО ПЛОЩАДИ ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ИМ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД (КАК ЖИЛЫХ, ТАК И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)!

Собрание 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.

Как посчитать кворум?

Нужно количество голосов собственников помещений, принявших участие ОССП в МКД, разделить на общее количество голосов всех собственников в МКД и умножить на 100%.

Для ОСЧ ТСЖ количество голосов членов ТСЖ, принявших участие в ОСЧ ТСЖ, разделить на общее количество голосов членов ТСЖ.

Правом голосования на ОССП в МКД по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме, право собственности на помещение которого зарегистрировано в установленном законом порядке (имеют свидетельство о государственной регистрации).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на ОССП в МКД, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Для этого нужно площадь, занимаемого собственником помещения разделить на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД (площадь помещений, входящих в состав общего имущества не включается).

	собственников помещений в многоквартирном доме	членов товарищества собственников жилья
Особенности принятия решения	<p>Решения ОССП в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании СП в МКД, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Решения ОССП в МКД оформляются протоколами (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ)</p>	<p>4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.</p> <p>Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (часть 4 статьи 146 Жилищного кодекса РФ).</p>

Компетенция ОССП в МКД

Принимается 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

- принятие решений о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте ОИ в МКД, об использовании фонда капитального ремонта;
- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта,
- принятие решений о получении ТСЖ либо ЖСК, УО и при непосредственном управлении МКД собственниками помещений кредита или займа на капитальный ремонт ОИ в МКД,
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании ОИ собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать ОИ собственников помещений в МКД;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании ОИ собственников помещений в МКД;
- принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте ОИ в МКД;
- принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции ОССП в МКД.

Компетенция ОССП в МКД

Принимается простым большинством собственников помещений в МКД, принявших участие в ОССП в МКД

- принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении ОССП в МКД в форме заочного голосования;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении ОССП в МКД в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);
- принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении ОССП в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня ОССП в МКД в форме заочного голосования с использованием системы;
- принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса РФ;
- принятие решений о текущем ремонте ОИ в МКД;
- другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции ОССП в МКД.

	собственников помещений в многоквартирном доме	членов товарищества собственников жилья
Порядок проведения собрания	Председатель собрания избирается в каждом конкретном случае	Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.
Проведение собрания путем заочного голосования либо опросным путем	<p>В случае, если при проведении ОССП в МКД путем совместного присутствия СП для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое ОССП не имело указанного кворума.</p> <p>Условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Повестка заочного голосования (опросным путем) как и на ОССП путем совместного присутствия 2. Решения оформляются письменно и передаются в место или по адресу, который указан в сообщении о проведении ОССП. 	Решение ОСЧ ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования (опросным путем) в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

Компетенция собрания членов товарищества собственников жилья

вопросы	кворум
1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;	не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества
3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей

Компетенция собрания членов товарищества собственников жилья	
вопросы	кворум
5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта ОИ в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;	не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества
7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;	не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества
8) утверждение годового плана содержания и ремонта ОИ в МКД, отчета о выполнении такого плана;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей

Компетенция собрания членов товарищества собственников жилья

вопросы

кворум

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт ОИ в МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей

Компетенция собрания членов товарищества собственников жилья

вопросы	кворум
11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей
13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.	большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей

1. Уведомление о проведении ОССП в МКД.
2. Лист регистрации вручения уведомлений о проведении ОССП в МКД.
3. Лист регистрации вручения решений СП в МКД.
4. Сведения о СП в МКД.
5. Схема распределения долей в многоквартирном доме.
6. Лист регистрации СП в МКД, присутствующих на очном (очно-заочном) собрании.
7. Решения СП в МКД.
8. Проекты документов, которые должны быть рассмотрены и утверждены на ОССП.
9. Проект протокола ОССП в МКД.



Документы, необходимые для проведения ОССП

Сообщение о проведении ОССП в очно-заочной форме.

Наличие такого документа, как сообщение закреплено в ч. 4 ст. 45 ЖК РФ и является обязательным для исполнения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Ст. 165.1 ГК РФ: Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.



Кому (Ф.И.О. собственника помещения): _____

Адрес помещения: Москва, ул. _____, д. _____, кв. _____.

СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое будет проводиться в **форме очно-заочного голосования** в соответствии со ст.ст. 44-48 Жилищного Кодекса РФ.

Инициатором собрания выступает управляющая организация **ООО «_____»** в лице **Генерального директора _____**, действующего на основании Устава, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Одновременно **направляем Вам бланк решения** собственника помещения по вопросам повестки дня собрания.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование будет проходить «01» сентября 2015 года в 19 часов 00 минут по адресу: _____ (актовый зал).

Также Вы можете передать принятые Вами решения по вопросам повестки дня по адресу: _____ в будние дни с 09 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин., а также в руки консьержам или охранникам. **Последний день приема** заполненных решений – **«20» сентября 2015 года** до 19 час. 00 мин.

Повестка дня собрания:

1. Порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

Ознакомиться с информацией и материалами, которые представлены на собрании можно по адресу: _____ (офис управляющей организации) в будние дни с 09 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.

Дополнительно сообщаем, что **Вы можете голосовать как лично, так и через представителя**. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях законодательства (родители представляют интересы несовершеннолетних детей) либо на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность должна быть удостоверена либо в организации, где Вы работаете (учитесь), либо нотариально.

С уважением,
Инициатор проведения общего собрания:
Генеральный директор управляющей организации _____/_____

Решение о проведении ОССП в очно-заочной форме.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.

Требований к решению статья 47 ЖК РФ больше не содержит.

Необходимыми остаются только те сведения, без которых не представляется возможным сделать подсчет голосов.

РЕШЕНИЕ

собственника помещения при проведении общего собрания в очно-заочной форме в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____, кв. _____

Помещение (жилое, нежилое): _____

Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника): _____

Реквизиты доверенности (при ее наличии) _____

Документ, удостоверяющий личность: паспорт: серия _____ номер _____

Адрес помещения: г. Москва, ул. Гиляровского, д. 50, кв. _____

Документ, подтверждающий право собственности: Свидетельство № _____

Дата выдачи _____ года. Общая площадь помещения _____ кв.м.

Вопросы, поставленные на голосование:

Первый вопрос:

1. Порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ

Формулировка решения, вынесенного на голосование:

Расходы, связанные с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, включают в себя:

- 1) Расходы на отправку заказной почтовой корреспонденции.
- 2) Расходы на аренду помещения под проведение собрания (актовый зал школы, либо по предложению собственников или УО).
- 3) Оплата труда специалиста, приглашенного выступить на общем собрании с целью разъяснений отдельных положений законодательства, и т.п. (при необходимости).

Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Порядок оплаты расходов: расходы на общее собрание оплачивает управляющая организация (ТСЖ) в полном объеме перед проведением собрания. После проведения собрания управляющая организация (ТСЖ) выставляет в платежных документах за период, в котором было проведено собрание (подписан протокол), разовую сумму для возмещения управляющей организации (ТСЖ) таких расходов собственниками.

Решение по первому вопросу:

За

Против

Воздержался

Дата подачи решения: _____ 2015 г. подпись: _____

Протокол ОССП

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.**

Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» **утверждает ПРИМЕРНЫЕ ФОРМЫ.**

Ст. 181.1 ГК РФ – правила распространяются на Протоколы ОССП. Ст. 181.2 ГК РФ (п. 4 и 5):

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

Ранее:

Ст. 327 УК РФ («Подделка, изготовление или сбыт официальных документов») протоколы собрания жильцов не являются официальными документами. **«По причине того, что протоколы собрания жильцов не являются официальными документами, установление лиц, составивших фиктивный документ (не официальный документ), нецелесообразно, т.к. уголовная ответственность за данное деяние не предусмотрена».**

Сейчас:

Ч. 1 ст.46 ЖК РФ: Решения и протоколы являются официальными документами, подделка наказывается лишением свободы до двух лет.

ПРОТОКОЛ № _____

**общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____**

Вид общего собрания: внеочередное.

Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование проводилась «01» сентября 2015 года в 19 часов 00 минут по адресу: _____ (актовый зал).

Принятые собственниками помещений решения по вопросам повестки дня принимались по адресу: _____ в будние дни с 09 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин., а также в руки консьержкам или охранникам. Последний день приема заполненных решений – «20» сентября 2015 года до 19 час. 00 мин.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений: управляющая организация ООО «___» в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - _____ голосов.

В собрании приняли участие собственники (представители собственников) обладающие _____% голосов от общего количества голосов.

Подсчет голосов производили: _____.

Сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол _____.

На собрание приглашены без права голоса: _____.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня общего собрания:

1. Порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ

Формулировка решения, вынесенного на голосование:

Расходы, связанные с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, включают в себя:

- 1) Расходы на отправку заказной почтовой корреспонденции.
- 2) Расходы на аренду помещения под проведение собрания (актовый зал школы, либо по предложению собственников или УО).
- 3) Оплата труда специалиста, приглашенного выступить на общем собрании с целью разъяснений отдельных положений законодательства, и т.п. (при необходимости).

Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Порядок оплаты расходов: расходы на общее собрание оплачивает управляющая организация (ТСЖ) в полном объеме перед проведением собрания. После проведения собрания управляющая организация (ТСЖ) выставляет в платежных документах за период, в котором было проведено собрание (подписан протокол), разовую сумму для возмещения управляющей организации (ТСЖ) таких расходов собственниками.

Результаты голосования и принятые решения:

1. Голосовали по первому вопросу:

«За» – 90 % голосов, «Против» – 5% голосов, «Воздержался» – 3 % голосов.

Испорченные бланки решения (не принятые к подсчету) – 2% голосов.

Принятое решение:

Расходы, связанные с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, включают в себя:

- 4) Расходы на отправку заказной почтовой корреспонденции.
- 5) Расходы на аренду помещения под проведение собрания (актовый зал школы, либо по предложению собственников или УО).
- 6) Оплата труда специалиста, приглашенного выступить на общем собрании с целью разъяснений отдельных положений законодательства, и т.п. (при необходимости).

Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья общего собрания, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Порядок оплаты расходов: расходы на общее собрание оплачивает управляющая организация (ТСЖ) в полном объеме перед проведением собрания. После проведения собрания управляющая организация (ТСЖ) выставляет в платежных документах за период, в котором было проведено собрание (подписан протокол), разовую сумму для возмещения управляющей организации (ТСЖ) таких расходов собственниками.

Подписи: _____ / _____ /

Прошито и пронумеровано 2 (два) листа.

Файл Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид

Вырезать Копировать Вставить Формат по образцу Буфер обмена

Times New Roman 13 Шрифт

Перенос текста Объединить и поместить в центре Выравнивание

Общий Число

Условное форматирование Форматировать как таблицу

Обычный Хороший

ЛИСТ ПОСЧЕТА ГОЛОСОВ													
на общем собрании собственников помещений _____													
Фамилия, имя, отчество	Номер квартиры	Документ, подтверждающий право собственности	Общая площадь, по Св-ву, кв.м	Доля в праве общей собственности	1. Счетная комиссия			2. Председатель, секретарь			3. Сформировать		
					За	Против	Воздержался	За	Против	Воздержался	За	Против	Воздержался
Скрыто	1	Скрыто	198,60	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Скрыто	2	Скрыто	208,40	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Скрыто	3	Скрыто	199,80	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Скрыто	4	Скрыто	207,50	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Скрыто	5	Скрыто	178,00	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Скрыто	6	Скрыто	176,90	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Скрыто	7	Скрыто	179,70	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Скрыто	8	Скрыто	208,30	0,64									
Скрыто	9	Скрыто	197,30	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Скрыто	10	Скрыто	198,50	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Скрыто	11	Скрыто	102,65	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
Скрыто	11	Скрыто	102,65	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
Скрыто	12	Скрыто	202,20	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
ИТОГО:			32 395,36	100,00									
проголосовало													
Подписи счетной комиссии:													

/ _____													
/ _____													

Страница 1

ОССП в ГИС ЖКХ

Когда появилась возможность?

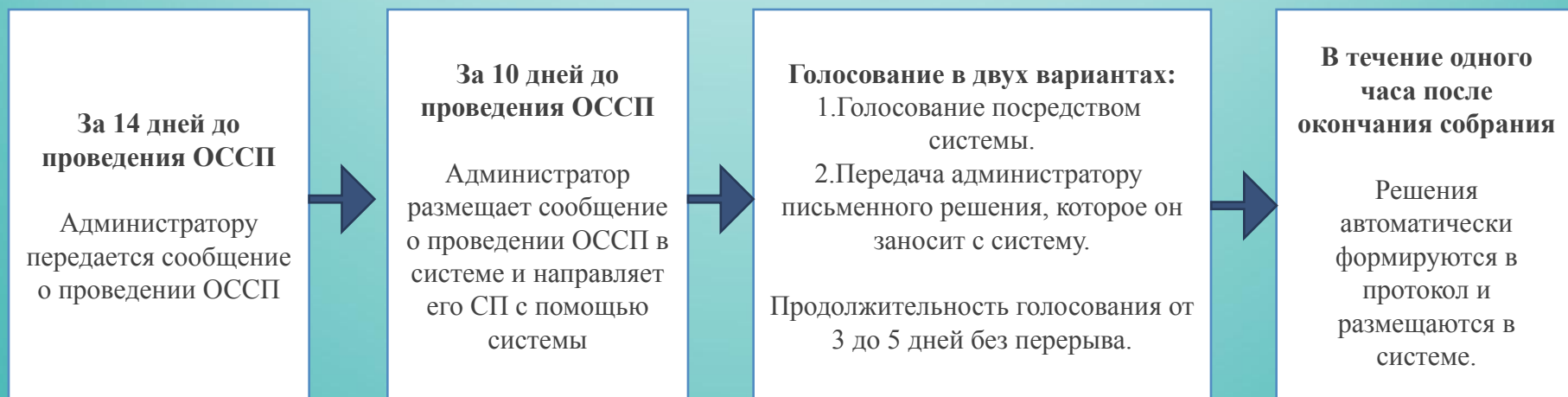
с принятием закона от 21.07.2014 №263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (новая статья – 47.1. ЖК РФ)

Что необходимо сделать?

Принять на ОССП следующие решения:

1. Об использовании системы или иных информационных систем для заочного ОССП.
2. Об определении администратора ОССП.
3. О порядке приема администратором сообщений о проведении ОССП, решений СП.
4. О продолжительности голосования.

Порядок проведения ОССП в ГИС ЖКХ



Оспаривание решений ОССП

Судебная практика



Судебная практика

- Ч. 1.1. ст. 146 ЖК РФ – положения статей 45-48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.
- Ст. 113 ЖК РФ – порядок принятия решений органами управления кооператива принимаются в порядке, утвержденным Уставом кооператива.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (пункт 41) – к **собственникам нежилых помещений** применяются те же нормы законодательства – 44 – 48 ЖК РФ.

Условия действительности ОССП

Соблюдение процедуры

Соблюдение следующих существенных условий:

- наличие кворума,
- соответствие рассматриваемых вопросов компетенции общего собрания,
- соответствие решения собрания ранее заявленной повестке дня.
- соблюдение сроков и порядка уведомления о проведении собрания, ознакомления с результатами собрания.

Законность решения

Для действительности решения собрания необходимо, чтобы **рассматриваемые на собрании вопросы не противоречили закону и иным правовым актам.** (Например, собственники не могут принимать решения об изменении порядка оплаты услуг по сбору, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) в расчете на одного человека. Данное решение собственников противоречит положениям жилищного законодательства и является недействительным).

Способность лиц участвовать и принимать решение

Лицо, принимающее участие в собрании, должно быть **управомоченным принимать решение:**

1. Быть собственником.
2. Быть доверенным лицом в соот-вии с законом.

Соблюдение формы решения

Требования не только к форме протокола, но и к его содержанию (п. 4 (п. 4, 5 ст. 181.2 ГК РФ).

По результатам принятия решения составляется протокол, который должен обязательно иметь письменную форму и быть подписанным председательствующим на собрании и секретарем собрания.

ОССП

Ничтожно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Такие ОССП ничтожны независимо от признания их таковыми судом.

Недействительно:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Оспорить можно в течение 6 месяцев (начало срока – с момента вывешивания протокола – Пленум 15/18), но не позже чем в течение двух лет.

В свое время Конституционный Суд РФ применительно к антисоциальной сделке указал, что "понятия "основы правопорядка" и "нравственность", как и всякие оценочные понятия, наполняются содержанием в зависимости от того, как их трактуют участники гражданского оборота и правоприменительная практика" (Определение КС РФ от 8 июня 2004 г. N 226-О).

Оспоримое решение собрания, принятое с нарушением порядка его принятия, можно "реанимировать", "исцелить" (п. 2 ст. 181.4 ГК РФ). Для этого до того, как суд признает такое решение недействительным, нужно подтвердить это решение надлежащим повторным решением, т.е. провести повторное собрание без нарушений. Заметим, что "исцелить" ничтожное решение собрания в силу закона невозможно.

Что нужно оспаривать – решение ОССП или протокол ОССП?

Фальсификация протокола.

Факт непроведения ОССП и подложности протокола подтверждается следующими доказательствами:

- приговором либо постановлением следственных органов, из которого усматривается подделка протокола;
- показаниями свидетелей, которые пояснили суду, что о проведении собрания они не извещались, участия в нем не принимали;
- подделкой подписи председателя, секретаря, собственников квартир в протоколе общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- непредставлением суду подлинника протокола общего собрания;
- показаниями собственника жилого помещения, который пояснил суду, что подпись в протоколе выполнена не им, инициатором собрания он не выступал, собрание не проводил, участия в нем не принимал;
- представлением листа регистрации собственников, в котором не указана как дата составления, так и приложением к какому собранию собственников и по каким вопросам он является.

ОССП было проведено, при этом были существенно нарушены права СП

- Все остальные случаи.
- Факт проведения собрания доказывать не нужно.
- Доказательству подлежат нарушения на которые ссылается истец.

Сроки оспаривания ОССП

Общий срок – 6 месяцев со дня, когда СП узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Заявленные ответчиками по первоначальному иску ходатайства о восстановлении пропущенного шестимесячного срока по различным мотивам (болезнь, командировка и тому подобное) часто оставляются судами без удовлетворения.

Причиной может быть:

- Наличие доказательств отправки (или рассылки) сообщений о проведении таких собраний
- Наличие платежных документов, направляемых ежемесячно
- Отдельные случаи – с момента получения претензии о необходимости уплаты имеющейся задолженности.

(Пример – Определение Московского городского суда от 10.05.2012 по делу N 11-4413)

Новое ограничение срока (ст. 181.4 ГК РФ)

Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, **но не позднее чем в течение двух лет** со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными.

Новое условие перед обращением в суд (ст. 181.4 ГК РФ).

СП, оспаривающий решение собрания, должен уведомить в письменной форме заблаговременно всех остальных СП о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу; СП, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

ГЖИ по результатам проверки вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным ОССП (ТСЖ/ЖК) в течение 6 месяцев (ст. 20 ЖК Ф).

Срок подлежит исчислению с момента выявления в ходе проведенной государственным жилищным надзором проверки **указанных нарушений!**

"Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2013 года"
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013)

Кто может выступать истцом и ответчиком?

ИСТЕЦ:

Собственник помещения в многоквартирном доме может обжаловать решение общего собрания только **при наличии одновременно следующих условий:**

- если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения;
- если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Определение Санкт-Петербургского городского суда от 08.04.2014 № 33-5712/2014: «Одновременно, оспаривая решение общего собрания по вопросам повестки, поставленным на голосование, процедурных нарушений, истцом, в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ, не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о причинении ему убытков или нарушении его прав. Согласно ст. ст. 55, 56, 67 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Одновременно, оспаривая решение общего собрания по вопросам повестки, поставленным на голосование, процедурных нарушений, истцом, в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ, не представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о причинении ему убытков»

Иные лица:

ГЖИ (ст. 20 ЖК РФ)

УО - представляется, что другие лица, права которых затрагиваются решением общего собрания собственников, также вправе обжаловать его в судебном порядке. Такими лицами могут быть управляющие организации, обжалующие, например, решение общего собрания собственников о расторжении договора управления с ними ввиду неисполнения такой организацией условий договора управления домом.

(КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 33 - 11987/2011 от «9» сентября 2011 г., судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда отменило решение по иску УО к инициативной группе по признанию недействительным ОССП).

ОТВЕТЧИК – исключительно инициатор ОССП.

- **Надлежащим ответчиком по иску о признании** недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома **всегда является лицо, по инициативе которого было проведено данное собрание.** Аналогично ответчиком не может быть ТСЖ. Собрание не может быть инициировано ТСЖ, только Правлением ТСЖ.

Отменены дела, где в качестве ответчика выступали УО или ТСЖ (решение Ленинского районного суда дело №33-3499-2011)

Основные причины отказа в иске о признании ОССП недействительным

Оставление решения ОССП в силе возможно при наличии трех следующих условий **в совокупности**: голос истца не мог повлиять на результаты голосования, решение не причинило истцу убытков и допущенные нарушения не являются существенными (п. 22 совместного постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 09.12.1999 № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"» - действие по аналогии).



Применительно к ЖК РФ:

1. Голос истца (СП) не мог повлиять на результаты ОССП.
2. Права истца (СП) не нарушены, убытков нет.
3. Критерия существенных нарушений не установлено.
4. Пропущены сроки исковой давности.

Кассационное определение Томского областного суда от 30.06.10. Дело № 33-2057/2010

Суд отказал в иске о признании решения общего собрания собственников МКЖД недействительным, потому как собственнику жилого помещения (истцу) принадлежало 1,6521% от общего числа голосов, суд указал, что голосование истца не могло повлиять на результаты голосования.

Справка о результатах обобщения практики рассмотрения судами Самарской области гражданских дел по спорам, связанным с деятельностью товариществ собственников жилья (ТСЖ)"

Суд отказал в иске и указал, что голос истца не мог повлиять на результаты принятого на собрании решения о смене управляющей компании, которая не справлялась с обязанностями по надлежащему обслуживанию жилого дома, права истца не нарушены и убытков не причинено.

Определение ВАС РФ от 18.06.2012 N ВАС-7492/12 по делу N А12-18540/2011

Истец (банк) подал в суд иск о признании ОС ТСЖ недействительным. Суд общей юрисдикции – отказ в связи с неподведомственностью, что не прерывает течения срока исковой давности.

Определение ВАС РФ от 05.07.2012 N ВАС-6277/12 по делу N А45-20503/2010

В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано, поскольку суд сделал правильный вывод о том, что решение принято при наличии кворума, не доказано нарушение прав истца, а также то, что принятое решение повлекло причинение истцу убытков.

Постановление ФАС Московского округа от 19.10.2009 N КГ-А41/10700-09 по делу N А41-6344/09

ТСЖ требовало признать недействительным решение ОССП о выборе УО. В удовлетворении требований отказано, поскольку не представлены доказательства нарушения прав и законных интересов ТСЖ.

Кассационное определение Смоленского областного суда от 27.04.10. Дело 33-1318

На собственнике лежит обязанность доказать, что из-за принятых общим собранием решений он произвел непредвиденные расходы или не получил доход