

## Школа грамотного потребителя

### Лекция 2 — Принятие решений в многоквартирном доме. Совет многоквартирного дома и его председатель

Содержание:

- [Общее собрание собственников помещений в данном доме](#)
- [Порядок проведения общего собрания собственников помещений](#)
- [Совет многоквартирного дома и его председатель](#)

скачать:

- [Презентация](#)
- [Лекция](#)

---

#### Общее собрание собственников помещений в данном доме

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме (МКД), является **общее собрание собственников помещений в данном доме**. Именно собрание собственников решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Компетенция общего собрания собственников закреплена в ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом (УК, ТСЖ, непосредственное управление);
- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД;
- избран способ формирования фонда капитального ремонта (специальный счет, счет регионального оператора);
- окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт (не менее минимального размера взноса, утвержденного Правительством Ставропольского края);
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием; на открытие специального счета, заключения договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее — специальный депозит), совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, специальном депозите в российской кредитной организации, в

которой должен быть открыт специальный счет, специальный депозит, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, специальном депозите в российских кредитных организациях;

**!!! Данный перечень не является исчерпывающим. Общим собранием также решаются и иные вопросы, отнесенные к компетенции данного органа Жилищным Кодексом.**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы ЖКХ – функция будет доступна на портале [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) (ГИС ЖКХ) с 1 января 2017 года). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума ([ч. 1 ст. 47](#), [ст. 47.1](#) ЖК РФ).

3) очно-заочного голосования (возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) ([ч. 3 ст. 47](#) ЖК РФ).

### **Порядок проведения общего собрания собственников помещений**

Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме вправе **любой собственник** помещения в данном доме ([ч. 2 ст. 45](#) *Жилищного кодекса РФ*).

**!!! Обязательным является проведение лишь ежегодного общего собрания. Сроки и детальный порядок проведения такого собрания устанавливаются собственниками.**

Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Собрание 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 на обязательном ежегодном собрании, собрание проводится **повторно**. Повторное проведение внеочередного общего собрания при отсутствии кворума возможно по решению инициаторов.

**!!! Собственник, который инициирует проведение общего собрания, обязан сообщить об этом другим собственникам не менее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.**

Допустимые способы уведомления:

- направление уведомления каждому собственнику помещения **заказным письмом** (если решением общего собрания собственников помещений в данном

доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме);

- вручение уведомления **под роспись**;

**размещение** уведомления в помещении общего пользования в данном доме (*например, в подъезде дома на 1 этаже на специальном стенде для размещения информации*). Данный способ возможен, если он определен в качестве надлежащего уведомления собственников о проведении общего собрания на одном из предыдущих общих собраний.

## **Обязательные требования к сообщению**

### **о проведении общего собрания**

В сообщении должны быть указаны:

- сведения об инициаторе созыва собрания;
- форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- дата, место, время проведения собрания;
- (в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения)
- повестка дня;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

## **Решения общего собрания собственников многоквартирного дома**

Принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, нельзя!

Изменять повестку дня нельзя!

**!!! Решения общего собрания собственников по большинству вопросов принимаются простым большинством голосов.**

Но есть исключения. К ним относятся:

- вопросы по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в МКД (*кроме вопроса о выборе банка для открытия специального счета*);
- принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт (в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт)
- принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт;
- вопросы реконструкции МКД и строительства на земельном участке МКД;
- вопросы о пределах и порядке использования земельного участка;
- вопросы по поводу пользования общим имуществом МКД;

- вопросы по передаче полномочий отдельным лицам (например, председателю совета дома) на заключение договоров от имени собственников на условиях, утвержденных общим собранием.

**!!! По этим вопросам решение принимается не менее, чем 2/3 от общего числа голосов.**

Решения общего собрания и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором собрания. Информация в виде сообщения размещается в доступном для всех собственников месте не позднее чем, через **10 дней** со дня принятия решений.

**!!! Решение общего собрания собственников помещений в МКД является обязательным для всех собственников.**

Решение общего собрания собственников помещений в МКД оформляется **протоколом**. Его подписывает председатель и члены счетной комиссии.

**В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны (ч. 4 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ):**

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

Протоколы общих собраний хранятся в месте (по адресу), которое определено решением данного собрания.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование в заочной форме, должны быть указаны:

- 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» или «воздержался».

О начале проведения общего собрания в заочной/очно-заочной форме инициатор собрания также обязан уведомить остальных собственников в данном доме не менее чем за **10 дней** до даты начала проведения собрания.

Уведомление об итогах собрания размещается в ранее определенном общедоступном помещении МКД не позднее чем, через **10 дней** после проведения общего собрания.

Результат общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме также оформляется протоколом.

**В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:**

1. дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании собственников;
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.

## **Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме**

**!!! Собственники имеют право принимать участие в голосовании лично или через представителя. Представитель собственника действует на основании доверенности.**

**Доверенность на голосование** должна содержать:

- сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме
- сведения о представителе (имя или наименование организации, место жительства или место нахождения, паспортные данные)

Доверенность оформляется в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверяется нотариально.

**!!! Количество голосов, которым владеет собственник, исчисляется исходя из количества площади, принадлежащего ему помещения.**

## **Оспаривание решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать решение, принятое общим собранием, в судебном порядке, если:

- решение принято с нарушением требований Жилищного кодекса;
- собственник не принимал участие в этом собрании;
- решение общего собрания нарушает его права и законные интересы.

**!!! Заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.**

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если:

- голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;
- допущенные нарушения не являются существенными;
- принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Решение общего собрания может быть **недействительным** в двух случаях:

- если оно **ничтожно**;
- если оно **оспоримо**.

**Ничтожное** решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительно вне зависимости от признания его таковым судом.

Решение ничтожно, если оно:

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня
- принято при отсутствии кворума;
- принято по вопросу, который не относится к компетенции собрания;
- противоречит основам правопорядка или нравственности.

**Оспоримое** решение общего собрания собственников помещений может быть признано недействительным **по решению суда.**

Решение собрания **оспоримо**, если:

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

**!!!** Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

---

### **Совет многоквартирного дома и его председатель**

Собственники помещений в данном доме на общем собрании должны выбрать **совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома** при:

- непосредственном управлении МКД
- при управлении управляющей организацией

**!!!** Если в течение **календарного года** решение об избрании совета МКД не принято или принято, но не реализовано, орган местного самоуправления в **трехмесячный срок** созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку дня включаются вопросы:

- об избрании совета МКД и председателя совета
- о создании ТСЖ

Совет дома и председатель совета дома осуществляют руководство текущей деятельностью в многоквартирном доме (например, председатель совета МКД может подписывать договоры от имени собственников на условиях, определенных общим собранием), а также участвуют в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в МКД. Более подробно перечень полномочий совета и председателя мы рассмотрим ниже.

## **Совет многоквартирного дома:**

- обеспечивает выполнение решений общего собрания,
- выносит на общее собрание вопросы о порядке пользования общим имуществом (в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг,
- вносит предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий;
- представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. (В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией);
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества; за качеством предоставляемых коммунальных услуг;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

**!!! Совет дома может быть избран только применительно к одному дому.**

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

**!!! Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников. А в случае принятия решения о создании ТСЖ – до избрания правления ТСЖ.**

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию каждые **два года**, если иной срок не установлен решением общего собрания.

**!!! В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием.**

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Такие комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания или по решению совета дома.

!!! Председатель совета дома избирается на общем собрании из числа членов совета дома. Он руководит текущей деятельностью совета дома и подотчетен общему собранию собственников.

#### **Председатель совета многоквартирного дома:**

- ведет переговоры о заключении договора управления МКД, договоров горячего холодного и водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.
- информирует собственников о результатах переговоров.
- по поручению собственников и на основании доверенности заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления МКД.

(По договору управления МКД все собственники помещений приобретают права и становятся обязанными. Собственники вправе потребовать от УК копии этого договора. А при непосредственном управлении – копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.)

- контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества,
- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении обязательств управляющей организацией;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

**Спасибо за внимание!**