

## Страница жилищного просвещения



### **Прокуратура разъясняет: Как подготовить и провести общее собрание собственников жилья**

**У каждого гражданина нашей страны есть права, однако далеко не все из нас знают, как правильно отстаивать свои права, законным путем преодолевая возникающие проблемы. Знание законов особенно важно когда дело касается оплаты услуг ЖКХ. Действенным способом решения проблем в этой сфере является общее собрание собственников жилья. Однако и здесь у граждан может возникнуть множество вопросов, ответы на которые дает Прокуратура Самарской области. Хотя в настоящее время выпущено немало пособий по проведению общих собраний ценность данного состоит в том, что оно выпущено надзорным правоохранительным органом -прокуратурой. То-есть, если собрание проведено с соблюдением данных рекомендаций, претензии правоохранителей к порядку его проведения и принятым решениям бкдкт сведены к минимуму**

#### **- В какой форме может быть проведено общее собрание собственников многоквартирного дома?**

Общее собрание собственников может быть проведено:

- В очной форме (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании);
- В форме заочного голосования (опросным путем с использованием информационной системы жкх). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума (ч.1 ст.47 ЖК РФ).
- В форме 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 и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (ч.3 ст.47 ЖК РФ).

## **- Какие обязательные реквизиты предусмотрены для протокола общего собрания собственников?**

Обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:

- наименование документа;
- дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
- дата и место проведения общего собрания;
- заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- содержательная часть протокола общего собрания;
- место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
- приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
- подпись.

## **- Когда может быть созвано внеочередное общее собрание?**

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
- управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).

## **- На кого возлагается ответственность по финансированию общего собрания?**

Финансирует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и несет соответствующие расходы инициатор такого общего собрания, а именно:

- В случае, если собрание проводится по инициативе любого собственника -- то этот собственник;
- Если по инициативе управляющей организации -- управляющая организация;
- Если инициаторами выступают собственники, обладающие не менее 10% голосов собственников помещений, - указанные собственники, до принятия и вступления в силу решения общего собрания о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества, кооператива общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## **- Какой порядок подготовки и проведения общего собрания собственников? Если можно, то пошагово.**

**Шаг 1. Иницируйте проведение общего собрания собственников.**

- Годовое собрание проводится ежегодно. Помимо годового собрания собственники имеют право проводить внеочередные общие собрания.

## **Шаг 2. Подготовьте проведение общего собрания собственников.**

- Сформулируйте повестку дня и определитесь с формой голосования. Выберите время. Место для обсуждения вопросов повестки дня, подберите кандидатуру председателя, секретаря и членов счётной комиссии.

## **Шаг 3. Оповестите собственников о проведении внеочередного общего собрания.**

- Оповестить собственников следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. Сообщение о проведении должно содержать информацию о дате и месте проведения общего собрания, также повестку дня.

## **Шаг 4. Проведите общее собрание собственников.**

- Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

## **Шаг 5. Оформите результаты голосования.**

Решение общего собрания оформляется протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Протокол составляется в письменном виде в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

## **Шаг 6. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.**

Итоги голосования и принятые на собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее, чем через 10 дней со дня принятия таких решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

## **Шаг 7. Обжалуйте решение общего собрания.**

Собственник, принимавший участие в голосовании или голосовавший против решения, считающий, что этим решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать решение общего собрания, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в суде в течение шести месяцев со дня принятия такого решения.

## **- Что должно быть указано в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме должно быть указано:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения собрания (очное, заочное, очно-заочное);
- 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;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

### **- Что относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, заключении 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;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом

доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) 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 настоящего Кодекса;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

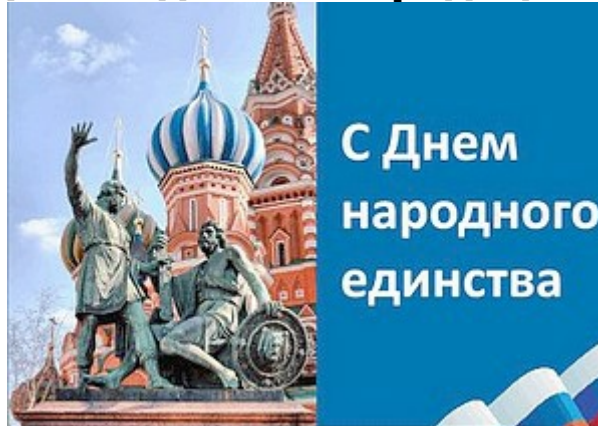
4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**<http://tlt.ru/articles.php?n=1978702>**

## Это интересно

### День народного единства: традиции и значение



**Вы держите в руках выпуск нашего журнала, вышедший незадолго до одного из общероссийских праздников - Дня Народного Единства. Праздник этот имеет достаточно глубокую историю, однако далеко не все помнят о том, в связи с чем отмечается эта дата, какой смысл вкладывался в это праздник ранее и какое значение он приобрел в настоящее время. Поэтому мы решили напомнить об этом нашим читателям.**

В 1584 г. почил правивший страной долгие годы Иван IV Грозный. До начала Смуты тогда оставалось ещё 14 лет, однако её предпосылки уже прослеживались. Фёдор I Иоаннович не мог самостоятельно управлять страной по состоянию здоровья, а царевич Дмитрий не мог занять место на царском престоле из-за малого возраста и сомнений связанных с тем, что по мнению ряда церковных ортодоксов брак, в результате которого родился Дмитрий не мог считаться полностью законным.

В 1591 г. смерть настигла Дмитрия, а в 1598 г и его брата Фёдора. Правящая династия Рюриковичей пресеклась, и на главные роли уже официально вышли представители боярских родов.

Несмотря на это, новый царь в итоге все же появился. Им стал Борис Годунов, однако на долгие годы закрепиться ему и его роду не удалось. Неурожай, голод, тяжёлое экономическое положение государства настраивали народ против нового государя. Бояре, желавшие усилить свою власть, также стремились всячески помешать царю.

В конце концов, появившиеся слухи о "случайно выжившем" царевиче Дмитрие прихлебались по душе многим авантюристам. Лжедмитрий I, поддерживаемый польским королем, во главе иностранного войска отправился на Москву. Но въехать в Кремль самозванцу удалось только после смерти Бориса Годунова и устранения его сына - Фёдора.

Однако эпоха Смуты на этом только начинала в полной мере входить в свои права. Череда переворотов привела к власти "семибоярщину", которая присягнула сыну польского короля - Владиславу, восьмитысячное войско которого обосновалось