

## **Тема: «Как организовать подготовку и проведение общего собрания»**

### **Введение**

Определенные Жилищным кодексом подходы к решению вопросов управления общим имуществом многоквартирного дома основываются на том, что граждане осознают необходимость собственной инициативы по обустройству жизни в своем доме, чтобы она была максимально комфортной. Следует понимать, что только активность самих жильцов в реализации прав и обязанностей, предоставленных им по закону, позволит достичь желаемого результата. Прежде всего, такую активность необходимо проявить при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку именно общим собранием должны приниматься все судьбоносные для МКД решения.

Тема данного материала - помочь собственникам подготовить и провести общие собрания без ошибок. И в первую очередь, рекомендовать определенные практические шаги по выбору одного из способов управления общим имуществом дома.

Рекомендации по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений дома разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

### **1. Общее собрание собственников помещений в МКД**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

Общее собрание – это организованное, заранее спланированное мероприятие проводимое его организаторами (инициаторами) целью которого является достижение взаимного согласования интересов его участников путем выработки и принятия большинством участников собрания осознанного решения определенных вопросов отнесенных законом к его компетенции.

В соответствии с законом Собственники владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (далее – общее имущество) (ч.2 ст. 36 ЖК РФ).

Порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом осуществляется Собственниками путем принятия коллегиальных (совместных) решений. Принятие же таких совместных решений осуществляется как раз через процедуру проведения общего собрания Собственников.

Необходимость совместного управления многоквартирным домом через процедуру общего собрания, возникает у Собственников в силу следующих основных причин:

- наличия общего имущества;
- особой специфики этого имущества, заключающейся в том, что конкретная доля каждого собственника в общем имуществе не может быть

выделена в натуре. Эта доля как бы размыта, растворена во всем доме, точнее, в общем имуществе его Собственников. Хотя количественно она вполне определена и пропорциональна общей площади жилого или нежилого помещения, которым владеет, пользуется и распоряжается конкретный Собственник. Для примера, нельзя определенно сказать и показать, где находится та часть чердака, которая лично принадлежит собственнику Иванову, или где его доля на лестничной площадке, на фасаде здания, его часть лифта, мусоропровода и т.д. Эта часть везде и нигде конкретно.

-невозможности для Собственника отчуждать (например, продавать) свою долю в праве общей собственности на общее имущество или передавать эту долю отдельно от права собственности на свое помещение (квартиру, комнату, нежилое помещение), ибо эта доля следует, как говорится в законе, судьбе права собственности на помещение Собственника, то есть неразрывно с ним связана. Проще говоря, нельзя продать только жилое помещение, скажем квартиру, не продав при этом свою долю в общем имуществе.

То есть собственник помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме не может отказаться от своей доли в общем имуществе в доме, не отказавшись одновременно от права собственности на свое жилое или нежилое помещение. Поскольку долевая собственность в многоквартирном доме не может быть выделена в натуре, то каждый собственник не может управлять ей самостоятельно без согласования этого вопроса с другими собственниками, поскольку их доли точно также не локализованы в конкретном месте, а находятся везде в этом самом общем имуществе (во всех его составляющих частях: стенах, крыше, чердаке, земельном участке, оборудовании и др.) и нигде конкретно. Но у каждого Собственника может быть свое мнение относительно управления своей долей в общем имуществе, следовательно, и общим имуществом в целом.

## **2. Полномочия общего собрания**

К компетенции общего собрания относятся (ст. 44 ЖК РФ):

- 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;
- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, 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 РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица,

уполномоченного на открытие специального счета и совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

- принятие решения о получении ТСЖ либо ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту и займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также погашении за счет фонда капитального ремонта кредита и займа, использованных на оплату расходов на кап.ремонт общего имущества в МКД, и об оплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

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

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- создание товарищества собственников жилья и ликвидация, в случае, предусмотренном ч.2 ст.141, когда общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;

- иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст.ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений (ст. 46 ЖК РФ).

### **3. Чтобы общее собрание прошло успешно**

#### **1. Полная гласность и открытость.**

Основной и первый организационный принцип для успешной подготовки и проведения собрания – полная гласность деятельности, открытость работы его инициаторов, регулярное, полное и объективное информирование о своей работе будущих участников собрания. Только

полная и доступная прозрачность целей и всей без исключения деятельности по ее достижению будут способствовать инициаторам собрания нахождению в доме единомышленников и поиску правильных решений по управлению общим имуществом Собственников.

2. Постоянное расширение числа единомышленников инициаторов собрания по мере приближения ко дню его проведения.

Все инициаторы собрания должны понимать, что по мере приближения к собранию круг их единомышленников должен расширяться. Причем это должны быть не только единомышленники, но и соучастники, то есть люди не только разделяющие точку зрения инициаторов, но и практически делающие свой вклад в общее дело подготовки собрания. Такое участие будет добавлять новые камни в фундамент будущего самоуправления. Инициаторам нельзя самоизолироваться, отгораживаться от других Собственников, считать себя эдакими посвященными, которым открылась истина и чьи деяния не должно знать другим. Такая позиция оттолкнет от инициаторов их возможных единомышленников, вызовет подозрение и недоверие других Собственников. Даже если люди придут на собрание, добиться на нем согласованного решения в этом случае будет трудно. Каждый, как говорят, «начнет тащить одеяло на себя», не слушая мнение других, особенно дискредитировавших себя инициаторов. Собрание может затянуться, а собравшиеся будут искать новых лидеров.

3. Все основные решения по управлению домом должны сформироваться у большинства Собственников еще до собрания. Было бы неправильно сразу приглашать Собственников на собрание, предварительно не поговорив с ними о его цели и возможных путях ее достижения.

Детальное обсуждение основных проблем по управлению домом и путей их решения должно закончиться на стадии подготовки собрания. К этому моменту большинство Собственников должно сознательно и твердо придерживаться единой позиции по главным вопросам; собрание же должно лишь формально зафиксировать количество сторонников различных точек зрения и принять окончательное решение, удовлетворяющее большинство участников. Этот принцип особенно важен при большом числе Собственников, когда общее собрание организовать особенно сложно, и оно может собираться достаточно редко (не более 1 раза в год). Правильной стратегией инициаторов будет обсуждение и снятие всех острых вопросов до собрания. Пусть споры будут на улице, на лестничных площадках, в подъездах, но никак не на общем собрании. Пусть страсти и сомнения останутся за стенами помещения, где оно будет проводиться. Собрание в основной своей массе Собственников должно быть монолитно, убежденно и непоколебимо в отношении принимаемых решений. И здесь уместно сравнение с выборами в представительные и исполнительные органы власти, когда агитация заканчивается до дня голосования. Разница лишь в том, что результаты голосования на общем собрании в доме достаточно быстро и заметно могут повлиять на условия жизни его жителей, а выбранный депутат быстро забывает о данных им обещаниях. Кроме того, если жители дома

ошиблись в своем решении, то они могут и быстро исправить свою ошибку, проведя новое общее собрание в любое время и приняв новые решения. Свою же ошибку с выбором, например, депутата в Государственную Думу РФ можно исправить только через 4 года, да и то, вряд ли это заметно повлияет на жизнь конкретного дома и отдельной семьи.

4. Мелочей при подготовке и проведении собрания не бывает.

Даже один, оставленный без внимания человек, в непродуманный момент может испортить настроение многим, а несколько организованных человек способны просто сорвать собрание. Поэтому организация проведения собрания требует исключительно тщательной подготовки.

5. Врагов в одном доме не должно быть, могут быть разные мнения.

Особое внимание при подготовке собрания должно быть оказано «оппозиции» или сторонникам точки зрения, отличной от мнения большинства потенциальных участников собрания. Непогашенные угли сомнения у нескольких человек способны разгореться в пламя, которое поглотит все труды инициаторов собрания. Причем пламя противодействия большинству со стороны оппозиции разгорается по мере увеличения давления на меньшинство, категорического неприятия большинством другой точки зрения, по причине незтичного поведения организаторов, необоснованного лишения права голоса и т.п. Врагов на собрании не должно быть, могут быть разные интересы и другие точки зрения, их нужно хорошо знать и по возможности максимально и в корректной форме учесть при принятии общих решений.

6. Чтобы правильно решать нужно достаточно знать.

Каждый Собственник должен быть достаточно информирован о проблемах, требующих решения, чтобы свободно и сознательно принять необходимые решения по управлению домом.

Как уже отмечалось, все основные решения по управлению домом должны сформироваться у большинства собственников еще до собрания и предварительно необходимо обговорить с собственниками о цели собрания и возможных путях ее достижения. Для этого и нужен совет многоквартирного дома и его председатель (ст.161.1 ЖК РФ). Детальное обсуждение основных проблем по управлению домом и путей их решения должно закончиться на стадии подготовки собрания (п.4 ч.5, п.1,2 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ). К этому моменту большинство собственников должно сознательно и твердо придерживаться единой позиции по главным вопросам; собрание же должно лишь формально зафиксировать количество сторонников различных точек зрения и принять окончательное решение, удовлетворяющее большинство участников. Этот принцип особенно важен при большом числе собственников, когда общее собрание организовать особенно сложно. Правильной стратегией инициаторов будет обсуждение и снятие всех острых вопросов до собрания.

#### **4. Все собственники равны в своих правах.**

Все собственники в доме имеют равные права. Не одинаково только количество голосов, которым обладает каждый конкретный собственник при принятии общих решений. Это количество зависит от размера доли собственника в общем имуществе, которая, в свою очередь, пропорциональна общей площади помещений, находящейся в собственности конкретного собственника.

Собственником может быть физическое или юридическое лицо, имеющее документы на право собственности жилых или (и) нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для жилых помещений таким документом является свидетельство на право собственности или свидетельство о приватизации квартиры (или квартир, комнаты или нескольких комнат в квартире, если Собственник владеет несколькими помещениями в доме). Для собственника нежилых помещений – это свидетельство на право собственности. Обычно нежилые помещения располагаются в подвале, полуподвале или на первом этаже дома.

Собственником жилых и нежилых помещений может быть и муниципальное образование.

У одного помещения может быть несколько собственников. Это зависит от вида собственности: общая совместная собственность или общая долевая собственность. При общей совместной собственности от имени собственника выступает одно лицо, которое действует в общих интересах. При общей долевой собственности каждый собственник, согласно определенным долям (доли указываются в документе на право собственности) действует от своего имени и решает вопросы сам. Исключением является, несовершеннолетний или недееспособный собственник. От его имени выступает законный представитель (родитель, опекун, попечитель), предъявивший документы, подтверждающие его полномочия.

## **5. Кто может быть инициатором проведения общего собрания собственников помещений**

В соответствии с законом инициаторами собрания могут быть:

- любой собственник или его официальный представитель;
- группа собственников или группа собственников и их официальных представителей (инициативная группа);

- органы местного самоуправления могут быть инициатором собрания, если в доме имеются муниципальные квартиры, т.е. они являются собственниками данных помещений. А также в случае предусмотренном ч.1.1 ст.165 ЖК РФ (если по результатам проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора и есть необходимость решить вопрос о расторжении договора с такой управляющей компанией и выборе новой УК).

Лучше, если в качестве инициаторов общего собрания будут выступать люди, уже известные в доме, пользующиеся доверием, уважением (председатель совета дома, член совета дома, старшие по подъездам, члены советов территориальных общин и т.п.)

Управляющая компания не может быть инициатором общего собрания собственников помещений.

## **6. Подготовка к собранию.**

При подготовке и проведении общего собрания собственников помещений мелочей не бывает, даже единичная ошибка, связанная, например, с неоповещением о проведении собрания одного из собственников, может перечеркнуть всю предварительно проделанную работу, если, например, этот собственник захочет опротестовать в суде принятые на общем собрании решения.

На этапе подготовки к собранию необходимо:

1. Собрать информацию о собственниках, составить предварительный, а затем окончательный их список.
2. Информационно-разъяснительная и пропагандистская работа с собственниками.
3. Предварительное обсуждение с собственниками перечня вопросов повестки общего собрания выборе способа управления домом.
4. Выбор и подготовка помещения (места) для собрания.
5. Определение даты проведения собрания.
6. Подготовка регистрационных листов для регистрации Собственников, пришедших на собрание, проекта протокола собрания, выбор ответственных лиц за выполнение тех или иных обязанностей непосредственно на собрании.
7. Уведомление собственников о проведении собрания с приглашением принять в нем участие.

## **7. Форма проведения общего собрания**

В ЖК РФ говорится о двух таких формах совместных решений Собственников.

Это, во-первых, общее собрание Собственников путем их совместного присутствия, обсуждения вопросов и принятия решений в одном и том же месте (например, помещении) и в одно и то же время. При этом решение принимается путем очного голосования Собственников.

Вторая форма принятия совместного решения Собственниками, не требующая их физического присутствия в одном и том же месте и в одно и то же время, называется заочным голосованием. В этом случае каждый Собственник принимает решение относительно самостоятельно в удобном для него месте и удобное время, но по строго оговоренному кругу вопросов и в рамках заранее предусмотренных возможных вариантов на них, оформленных письменно, отмечает подходящие для себя ответы и направляет принятые решения в опять-таки оговоренное место и к четко установленному времени с тем, чтобы счетная комиссия могла подсчитать все поданные голоса одновременно.

Следует особо отметить, что Жилищный Кодекс не дает возможности собственникам помещений по собственному желанию выбрать форму

проведения общего собрания. В соответствии со статьей 47 ЖК РФ общее собрание собственников может быть проведено путем заочного голосования, только если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме такое общее собрание не имело кворума. Причем в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть приняты путем проведения заочного голосования, только с той же самой повесткой.

Проведение общего собрания собственников путем совместного присутствия в одном помещении или месте подразумевает, что собственники помещений в указанный день, время и месте реально присутствовали, мало того – зарегистрировались в листах регистрации участников, предъявив паспорт и документ подтверждающий право собственности, а затем участвовали в обсуждении вопросов повестки дня и принимали решения по вопросам, поставленным на голосование. При проведении общего собрания путем совместного присутствия не допустима организация сбора подписей собственников путем обхода квартир.

При наличии возможности, рекомендуется вести видеосъемку с момента регистрации участников и до окончания общего собрания, что в дальнейшем поможет избежать претензий к нарушению формы и порядка проведения общего собрания.

## **8. Уведомление собственников о проведении собрания с приглашением принять в нем участие.**

В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом (Следует подчеркнуть, что, если собственниками одного помещения (жилого или нежилого) являются несколько лиц, то приглашение направляется каждому из них (например, не одному члену семьи, а всем, кто имеет право собственности на данное жилое помещение). Но решением общего собрания собственников помещений может быть предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, также уведомление может быть вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись. Следует обратить внимание, что уведомление может быть размещено в помещении данного дома, но если это место определено решением общего собрания. Данное место должно быть доступным для всех собственников помещений в данном доме.

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 (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;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Приглашение собственников на собрание - исключительно ответственный момент. И здесь не может быть лишней работы. Приглашение должно проводиться в разных формах и неоднократно. Собственники должны понимать, что их мнение уважают и ждут на собрании. Недоучет мнения даже одного собственника может перечеркнуть всю работу инициативной группы и деятельность других собственников по подготовке и проведению общего собрания. Так, в соответствии с ч.6 ст. 46, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований жилищного кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

## **9. Регистрация собственников, пришедших на собрание**

При регистрации каждый собственник должен предъявить регистратору документ, удостоверяющий личность (паспорт), подлинник или нотариально заверенную копию документа о праве собственности на помещение, а официальный представитель собственника - также доверенность, оформленную в установленном законом порядке.

Поскольку организовать и провести общее собрание собственников с большим количеством людей всегда трудно, необходимо принимать меры по возможному и порой оправданному уменьшению числа собственников, непосредственно присутствующих на собрании, например, путем делегирования полномочий одному из членов семьи. Так, если в приватизированной квартире проживает семья из 5 человек и каждый из них имеет право собственности на долю в этой квартире, то совсем не обязательно всем членам семьи идти на общее собрание собственников. Если их интересы по управлению многоквартирным домом совпадают и у них на этот счет есть общее мнение, то на собрание они могут направить только одного человека - своего представителя, передав ему полномочия по представлению своих интересов путем выдачи доверенности, оформленной в установленном порядке. Если это не будет сделано, то пришедший на собрание собственник будет представлять только свои интересы тем количеством голосов, которым он располагает лично.

## **10. Организация проведения общего собрания**

После завершения регистрации собственников, инициаторы собрания должны пригласить всех собственников в то помещение (к месту), где будет происходить совместное обсуждение вопросов и принятие по ним решений. Ведущий собрания (он избирается инициаторами до начала собрания) начинает вести собрание:

- представляется, называет других членов инициативной группы, предложивших ему вести собрание;
- оглашает название цели собрания (посвящено выбору собственниками способа управления многоквартирным домом) и повестки дня, отмечая, что собрание проводится в соответствии с ЖК РФ;
- сообщает результаты регистрации собственников (присутствует такое-то количество собственников, обладающих столькими-то голосами в процентах от общего количества Собственников и голосов);
- при наличии на собрании более половины процентов голосов собственников объявляет, что имеется кворум и предлагает начать собрание и просит проголосовать за это первое решение;
- сообщает итоги голосования.

Затем предлагает проголосовать за кандидатуры председателя и секретаря собрания. После голосования объявляет итоги, называя фамилии, имена и отчества избранных лиц.

## **11. Регламент работы общего собрания**

Регламент работы общего собрания - это порядок его работы, утверждаемый собственниками, то есть определенная последовательность рассматриваемых вопросов, установленная продолжительность основных выступлений и выступлений в прениях, продолжительность перерыва в ходе собрания (если он запланирован), форма (с места сидящего или от стола президиума) и порядок выступлений.

Председатель собрания предлагает рассмотреть проект и принять решение по регламенту работы собрания, в который, как правило, входит:

- общая продолжительность собрания (желательно не более 1-2 часов);
- время для выступления по основным вопросам повестки дня (обычно 5-10 минут);
- время для выступления в прениях по основным вопросам повестки дня (обычно не более 3 минут).

Затем ведущий предлагает высказаться по проекту регламента, и если изменения в проект не внесены, то предлагает принять его в целом путем голосования. После принятия регламента одна из основных задач председателя собрания должна быть в четком и жестком контроле за его соблюдением.

## **12. Когда решение считается принятым общим собранием**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений, за исключением следующих вопросов предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

2) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, 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 и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

3) 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;

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

5) 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;

б) 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 на условиях, определенных решением общего собрания.

По вышеперечисленным вопросам решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Следует обратить внимание, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

После завершения рассмотрения всех вопросов, внесенных в повестку дня, председатель собрания (секретарь) зачитывает проект решений собрания (этот документ также готовится до собрания и оперативно корректируется в ходе его), а после его оглашения обращается к присутствующим с просьбой высказать свои замечания и дополнения. Принятие предложений по внесению изменений редакционного характера ставить на голосование не следует. Если из зала поступают существенные дополнения, то они ставятся на голосование, в том числе и путем подсчета количества голосов, которыми располагает каждый собственник. После внесения всех изменений решения собрания голосуются в целом или принимаются за основу.

### **13. Выбор способа управления**

Вопрос о том, каким образом управлять домом, решается на общем собрании собственников большинством голосов. Именно выбору способа управления следует посвятить первое собрание.

Следует помнить, что этот выбор – не право, а обязанность собственников. Выбор нужно сделать из трех вариантов (ч.2 ст. 161 ЖК РФ):

- управление управляющей организацией (УК),
- товариществом собственников жилья (ТСЖ)
- и непосредственно всеми собственниками (так называемое непосредственное управление).

Из перечисленных вариантов видно, что управление домом со стороны собственников может быть непосредственным и опосредованным или доверительным.

Непосредственное управление со стороны Собственников предполагает осуществление ими тех или иных управленческих функций самостоятельно.

Опосредованное управление связано с передачей Собственниками части управленческих функций другому или другим лицам (физическому или юридическому).

Эти лица (лицо) могут быть из числа Собственников, тогда они избираются на собрании. Избрав выборный орган управления общим имуществом в виде правления или выбрав из своей среды управляющего, Собственники могут создать юридическое лицо, например, товарищество собственников жилья, тогда оно становится их собственной управляющей организацией.

А могут пойти по другому пути. Управление многоквартирным домом может быть доверено посторонним лицам, не входящими в число Собственников конкретного дома. Это может быть либо наемный управляющий или сторонняя управляющая организация. В этом случае с данными лицами Собственники заключают договор управления.

Способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания.

При выборе способа управления управляющей организацией необходимо одновременно выбрать и саму управляющую организацию, а также принять условия договора управления, который в последствии должен заключаться с каждым собственником помещения этих самых условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Следует иметь в виду, что Собственники должны не только выбрать способ управления многоквартирным домом, приняв соответствующее решение на общем собрании, но и реализовать это решение (зарегистрировать ТСЖ, заключить договора управления и т.п.). В случае отсутствия реальных действий по исполнению принятых решений способ управления считается нереализованным.

#### **14. Принятие решений собственниками помещений об установлении размера платы за жилищные услуги.**

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с

товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в описанном выше порядке.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения (ст.156 ЖК РФ) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги или выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного

потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимый собственниками помещений устанавливается органом местного самоуправления. Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны с объемом и качеством услуг и работ.

При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

## **15. Заключительные действия**

Решения, принятые общим собранием собственников помещений, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

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