



Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме. Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть избран способ управления домом; принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД; избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт; принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт; принято решение об использовании системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД и разрешения парковки 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 многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

Сегодня к общему собранию собственников многие относятся, как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравилось ходить. Однако, это очень опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий

сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автостоянка, а платежи за капремонт выросли втрое. «Почему?!» — воскликнет он возмущенно. «Так решили на общем собрании», — ответят ему, и он обязан будет это решение выполнять.

Существуют два вида собраний собственников помещений: годовое общее и внеочередное.

Годовое общее собрание — обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, какие вопросы на нем обсуждать, — прерогатива инициаторов. Собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. Иной срок может устанавливаться решением общего собрания собственников.

Внеочередное собрание — добровольное. В случае необходимости инициировать его может любой собственник в данном многоквартирном доме. Собственник, который инициирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения. Также законодательством определено, что собственники, обладающие не менее чем 10% квадратных метров от площади всех помещений в доме, имеют право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

- уведомить всех собственников о проведении общего собрания;
- оформить документы по результатам проведения собрания;
- обеспечить ознакомление всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки дня.

Но чтобы требовать от управляющей организации или ТСЖ содействия в проведении собраний, собственники заранее на общем собрании обязаны определиться также и с

порядком финансирования расходов управляющей организации или ТСЖ на их проведение. При этом следует отметить, что у собственников остается возможность организовывать общее собрание самостоятельно. Пользоваться помощью УК, ТСЖ или нет — дело собственников. Управляющая организация также имеет право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Исключения составляют собрания с повесткой дня по выбору управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом. Не любое собрание можно назвать правомочным. Для того, чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50% голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум. На годовом общем собрании кворум не набрался? Значит, его придется проводить повторно. А вот если на внеочередное пришло меньше половины собственников, это уже сами инициаторы будут решать, проводить им повторный сбор или отказаться от своей идеи. Уведомление об общем собрании нужно оформить надлежащим образом и довести до сведения собственников не позднее, чем за 10 дней до даты проведения.

Для того, чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50% голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее, чем двумя третями голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание. К ним относятся вопросы, указанные в п.п. 1–3.1. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса: вопросы о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек; вопросы, связанные с организацией и проведением капремонта; вопросы о порядке использования земельного участка; вопросы о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома; вопрос о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом. Как заполнять бюллетень для голосования? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определить свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», бюллетень признается недействительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставили три вопроса. По двум человек ответил четко: либо «да», либо «нет», а в третьем ошибся, поставив сразу две галочки. Тогда его голос по первым двум вопросам учитывается, по третьему — нет. За несовершеннолетних до 18 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол (он подписывается председателем и членами счетной комиссии).

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

а) дата, время и место проведения собрания;

б) сведения о лицах, принявших участие в собрании;

в) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

д) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома). Сам протокол и решения по вопросам, поставленным на голосование, также хранятся в месте, определенном на общем собрании.

В следующий раз мы рассмотрим такую форму общего собрания собственников жилья, как заочная.

В Иловлинском районе действует Центр поддержки собственников. Он расположен в здании администрации Иловлинского муниципального района по адресу: р.п. Иловля, ул. Буденного, 47, кабинет 202.