

- внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами — до запорного крана (отключающего устройства);
- внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами — до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- внутридомовые информационно-коммуникационные сети.

Глава 2

Общее собрание собственников помещений.
Совет многоквартирного дома и его председатель

Что решается на общем собрании собственников помещений?

*Где это сказано?
ст. 44 Жилищного
кодекса РФ*

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 (например, решение о строительстве детской площадки 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 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.

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, расширяющие компетенцию общего собрания собственников помещений. Так, посредством голосования собственников теперь может быть принято решение о наделении совета дома полномочиями решать вопросы, касающиеся текущего ремонта общего имущества. Также общее собрание вправе принять решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников.

Как проводится общее собрание собственников помещений?

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.

В июне 2015 года в Жилищный кодекс РФ приняты поправки, которые устанавливают, что 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. К примеру, молодые мамы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка, и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможна ли ее установка. Или к председателю совета дома может обратиться фирма с

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Сегодня к общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравилось ходить. Однако это очень опасное заблуждение. Собственников квартир, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автостоянка, а платежи за капитальный ремонт выросли втрое. Почему? — восклицает он возмущенно. «Так решили на общем собрании», — отвечает ему, и он осознает, что если не будет этого решения выполнять,

предложением разместить на стене дома рекламный баннер. Прежде чем дать положительный или отрицательный ответ, председатель должен провести голосование по данному вопросу. Собственник, который инициирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения.

В июне 2015 года в действующее законодательство внесены изменения, в результате которых собственники, обладающие не менее чем 10 % квадратных метров от площади всех помещений в доме, получили 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.

Также в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых управляющая организация получила право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Исключение составляют собрания с повесткой дня по выбору управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом.

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке — это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 % голосов. Тогда можно сказать,

| Обозначения | Тема собрания | Тема собрания |
|--|--|--|
|  Собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ЗА» | <ul style="list-style-type: none"> ● работа совета дома ● текущий ремонт ● порядок собраний ● другие вопросы | <ul style="list-style-type: none"> ● реконструкция дома ● капитальный ремонт ● использование земельного участка ● кредит ● другие вопросы |
|  Собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ПРОТИВ» | | |
|  Собственники, пропустившие собрание | | |
| Результат голосования | Решение принято Для принятия решения необходимо не менее 50% от числа голосов собственников, принявших участие в собрании | Решение не принято Для принятия решения необходимо не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений |

Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее, чем 2/3 от общего числа голосов.

что собрание имеет **кворум**. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме. Такие случаи оговорены в ч.1 ст. 46 Жилищного кодекса.

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. В нем обязательно должна содержаться:

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения (в очной или заочной форме).

3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» (например, дом номер 4, подъезд 1, 1-й этаж, помещение ТСЖ).

4. Повестка дня собрания.
5. Информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сай-

Где это сказано?
ст. 45
Жилищного
кодекса РФ

та компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить один из своих городков в вашем дворе). Решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Решение общего собрания собственников многоквартирного дома

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 капитального ремонта;
- вопросы о порядке использования земельного участка (например, ставить ли во дворе хоккейную коробку, организовывать ли гостевую автостоянку и т. д.);
- вопросы о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- вопрос о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома).

Голосование на общем собрании собственников

Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя. Правда, устного поручения проголосовать за другого человека будет недостаточно. Бюллетень представителю собственника выдадут, только если он предоставит нотариально удостоверенную доверенность.

Как заполнять бюллетень? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определять свою позицию. Если галочки поставле-

ны и возле пункта «да», и возле пункта «нет», бюллетень признается недействительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставляли 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 результате принятых в июне 2015 года изменений в Жилищный кодекс РФ протокол общего собрания собственников получил статус официального документа. Теперь подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую организацию или ТСЖ, а также размещать в системе ГИС ЖКХ (подробнее о ней можно узнать в части 3 учебника).

Можно ли оспорить решения общего собрания?

После вступления решения в силу ни один собственник помещения в многоквартирном доме не вправе уклониться от его исполнения (даже если человек не присутствовал на собрании). Однако собственник помещения в многоквартирном доме

ВАЖНО ЗНАТЬ

Бывает так, что, собравшись вместе для обсуждения, например, необходимости установки лавочек возле подъездов, жители, что называется, слово за слово переходят к теме расширения парковки, а затем решают: пожалуйста, нам нужны лавочки, чтобы соседи не имели привычки парковаться в нашем дворе. Так вот, решение о лавочках на данном собрании принимать нельзя — оно не было изначально внесено в повестку. Если уж собравшись говорить о лавочках, голосовать можно только по этому вопросу. Для лавочек нужно создавать новое собрание.

БЮЛЛЕТЕНЬ

- | | Да | Нет |
|---|--|---|
| 1. Установить шлагбаум на въезде во двор | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Голос засчитан |
| 2. Поручить Иванову А.А. план благоустройства двора | <input checked="" type="checkbox"/> Голос засчитан | <input type="checkbox"/> |
| 3. Поручить УК выполнить текущий ремонт подъезда | <input checked="" type="checkbox"/> Голос не засчитан | <input type="checkbox"/> |

Бюллетень признается недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Правильно заполненный пункт засчитывается за голос. Исправления в бюллетене возможны, если при этом однозначно можно сделать вывод о волеизъявлении собственника.

! СОВЕТ

Если вы понимаете, что решение на собрании было принято с нарушением процедуры и что его могут оспорить в суде, объявляйте еще одно внеочередное собрание собственников и принимайте на нем решение в соответствии со всеми нормами. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.

может попытаться в суде оспорить решение, которое приняли на общем собрании. Подать в суд может владелец квартиры, который голосовал против принятого решения, или тот, кто вообще не присутствовал на собрании, а о решении узнал постфактум.

Решение общего собрания может быть признано недействительным, если оно принято с нарушением Жилищного кодекса и нарушает права и законные интересы собственника. 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 и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

ПРИМЕР. Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы знаком типаж «скандальный жилец». С такими людьми сложно, они вечно всем недовольны и уверены, что их ущемляют, игнорируют и обманывают. При этом скандалисты неплохо разбираются в юридических тонкостях и могут зацепиться за любые, самые мелкие, огрехи в протоколе, чтобы потом подать в суд. Для того чтобы решение не было

оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.

Заявление об обжаловании решения собственник может подать в течение шести месяцев после того, как он узнал (или должен был узнать) о решении собрания. Впрочем, если суд сочтет, что нарушение было несущественным, а голос обиженного собственника (даже если бы он принимал участие в голосовании) всё равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

Но решение собрания суд может признать и недействительным. При этом недействительное решение может быть либо ничтожным, либо оспоримым.

Ничтожное решение признается недействительным в любом случае, подаст кто-либо в суд с целью его оспаривания или нет. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня (исключение здесь одно: если в собрании приняли участие абсолютно все владельцы помещений). Или если оно было принято на собрании, не имеющем кворума. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (что тоже бывает) решение противоречит нормам правопорядка и нравственности.

Оспоримое решение, как следует из названия, в принципе имеет право на существование, но выглядит (или было принято) весьма неоднозначно. Например, кворум на собрании был, но созывали собственников совсем не так, как положено по закону, да и по самой форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими огрехами. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда.

Собрание в заочной форме: как его провести?

Стопроцентная явка на общее собрание всех собственников помещений – это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума – задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний всё чаще выбирают иную форму – заочное голосование. В этом случае убедить кого-то из соседей в собственной

Где это сказано?
ст. 181.5

Гражданского
кодекса РФ

Где это сказано?
ст. 181.4
Гражданского
кодекса РФ

правоте или объяснять что-то придется путем раздачи письменных материалов. При этом заочное голосование можно провести только после безрезультатного проведения очного собрания с идентичной повесткой дня.

Где это сказано?

ст. 47

Жилищного
кодекса РФ

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии.

Голосуя за или против, собственник должен не только поставить галочку, но и указать:

- а)** сведения о себе как участнике голосования;
- б)** сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение.

Заочное собрание можно провести только после того, как по той же самой повестке инициативная группа уже пыталась провести общее очное собрание — но не набрала кворума.

Как и при очном собрании, инициатор заочного собрания должен оповестить о нем собственников как минимум за 10 дней до раздачи бюллетеней, а затем в десятидневный срок вывести на общее обозрение решение собрания.

Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

Где это сказано?

ч. 5 ст. 187.2

Жилищного
кодекса РФ

В протоколах заочного голосования должны быть указаны:

- а)** дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
- б)** сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- в)** результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- г)** сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- д)** сведения о лицах, подписавших протокол.

Очно-заочная форма проведения собрания

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых у собственников помещений в многоквартирном доме появилась еще одна форма проведения собрания — очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подумать над своими

решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в протоколе адресу (который тоже оговаривается отдельно).

Совет многоквартирного дома

Несмотря на то, что самые важные решения принимаются только на общем собрании собственников помещений, для решения текущих вопросов собственники должны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя.

И совет дома, и его председатель выбираются на общем собрании. При этом нужно учитывать, что если у жильцов так и не появился совет и председатель, этим вопросом озадачатся уже органы местного самоуправления (как правило, районная администрация).

Представители органов местного самоуправления должны будут созвать внеочередное собрание и все-таки убедить жителей выбрать совет и председателя либо создать в доме товарищество собственников жилья.

Совет многоквартирного дома:

1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Вносит на общее собрание обсуждение наиболее важных вопросов: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.

3. Предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья.

4. Представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом.

6. Каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссию (их же имеет право созвать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по посадке клумб могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах.

ВАЖНО ЗНАТЬ

Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет — это уже решает сами собственники. Как правило, в него создают 1-2 представителей от подъезда.

Избирается совет один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно.

Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

Председатель имеет право еще до общего собрания жильцов вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель озвучивает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права.

ВАЖНО ЗНАТЬ
Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании жильцов из числа тех, кто является членом совета МКД.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель совета дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор.

Кроме того, председатель совета

многоквартирного дома выполняет следующие функции:

- контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.;
- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией ее обязательств перед жильцами;
- на основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, представлением коммунальных услуг.

Будь председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственники могут определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ возможность провести собрание с соответствующей повесткой дня прямо предусмотрена Жилищным кодексом.

Глава 3

Способы управления многоквартирным домом

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, — это каким способом будет управляться их дом.

Напомним, таких вариантов три:

- непосредственное управление самими собственниками;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК);
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом — это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания и ремонта дома. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы каждого способа управления.

ВАЖНО ЗНАТЬ
Решение о том, каким способом будет управляться дом, принимают сами собственники на общем собрании.

Непосредственное управление многоквартирным домом

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. В доме, где более тридцати квартир, непосредственное управление реализовано быть не может.

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими

Существуют три варианта управления многоквартирным домом

