**Тема 25:**

**«Проведение годового общего собрания собственников жилья»**

(Слайд 1) Управляющие организации(ТСЖ, ЖСК, УК и т.д.) призваны эффективно управлять средствами, выделяемыми на эксплуатацию и обслуживание многоквартирного дома (МКД), заниматься его обслуживанием, ремонтом и благоустройством. При этом нужно понимать, что единственным источником средств для выполнения всех видов работ и услуг, предусмотренных договором управления, являются деньги, которые отчисляют жители дома.

!!! Получать информацию о перечне, объемах и периодичности оказанных услуг и выполнения работ, а такжепроверять качество выполненных работ и требовать устранения выявленных дефектов – абсолютное право собственников.

**(Слайд 2) Совет многоквартирного дома**

**Совет многоквартирного дома** — это орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в МКД и активно работающий с УО. В совет МКД лучше выбирать людей активных, порядочных, из числа тех, кто понимает, что кроме прав у каждого собственника есть и обязанность – содержать свою и общую собственность в надлежащем состоянии.

Совет МКД является инструментом, призванным обеспечить реализацию решений [общего собрания собственников](http://xn--b1ahhahznja9a.xn--p1ai/spravochnik-zhkx/101-obshhee-sobranie-sobstvennikov-pomeshhenij) помещений в МКД. Совет формирует общественное мнение в доме, осуществляет контрольза оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг жильцам, представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

*Полномочия Совета дома закреплены в п. 5,* [*ст. 161.1 ЖК РФ*](http://xn--b1ahhahznja9a.xn--p1ai/zakonodatelstvo-zhkx/141-zakon-o-vnesenii-izmenenij-v-zhk-rf-ot-13-maya-2011)*.*

!!! Задачасовета - подготовить предложения, которые позволят собственникамв ходе проведения общего собрания принять взвешенное и грамотное решение, приносящее в последующем пользу дому.

**(Слайд 3) Годовое общее собрание собственников. Правила проведения**

Общее собрание собственников помещений МКД является **высшим органом управления домом**, к компетенции которого законодателем отнесены самые важные вопросы.

Только общее собрание собственников может принять решение ***о выборе способа управления домом*** (ТСЖ, управляющая организация или непосредственное управление), ***о распоряжении общим имуществом собственников*** (фасадов здания под размещение рекламы, сдача в аренду помещения подвалов и проч.), ***о проведении текущего***(*если общим собранием собственников жилья данным полномочиемне наделен совет МКД*) ***или капитального ремонта и т.д****.*

(Слайд 4) Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить итоговое общее собрание собственников помещений в МКД.Оно может быть проведено ([ст. 44.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/a053b1c3605ed68765bd431b1b0a67649cf5bb85/#dst101464) ЖК РФ):

* в очной форме (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
* в форме 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477), [ст. 47.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101266) ЖК РФ).

***Примечание.****Решение об использовании ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования принимается общим собранием (*[*п. 3.2 ч. 2 ст. 44*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101263)*,* [*ч. 1 ст. 47.1*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101267) *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 или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) ([ч. 3 ст. 47](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101479) ЖК РФ).

**(Слайд 5) Каким образом должен выглядеть отчет УО за год?**

Обязанность управляющих организаций представлять годовой отчет жителям МКД закреплена ст. 162 ЖК РФ.

Отчет должен быть предоставлен в течение второго квартале года, следующего за отчетным.

В тексте годового отчета УО необходимо указывать результаты деятельности по услугам относительного многоквартирного дома, с учетом тарификации коммунальных услуг, стоимости текущего ремонта, технического обслуживания по дому, цен по благоустройству территории придомового значения, а также общественных помещений, оплату санитарного содержания дома, документ по доходам и расходам. Кроме того, в рамках документа важно отобразить долги не только в отношении жильцов по предоставленным коммунальным услугам, но и задолженность УО перед ресурсоснабжающими организациями.

Отчет должен содержать подробную информацию по объемам предоставленных услуг и выполненных работ, а также о тех работах и услугах, что были предусмотрены договором, но фактически не были выполнены.

К отчету могут быть приложены следующие документы:

* справка о поступлении денежных средств на единый счет дома, учитывая бюджетные перечисления по возмещению льгот и субсидий лицам, имеющим на них право, с разбивкой по фондам различного назначения на определенный момент или за определенный период;
* ежемесячный план работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта;
* акты очередных, специальных и сезонных технических осмотров, включая акты планово-предупредительного ремонта (ППР) и подготовки к зиме;
* заключения комиссионных обследований здания, конструкций, сетей дома, включая «Техническое заключение по результатам обследования жилого дома»;
* договоры подряда на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;
* дефектные ведомости на выполнение отдельных видов текущего ремонта;
* сметы на частичный и текущий ремонты;
* акты выполненных работ по обслуживанию и текущему ремонту дома;
* платежные поручения УО по перечислению средств за выполненные работы (предоставленные услуги) подрядным организациям.

**!!! Рекомендуемая форма отчета УО, разработанная в соответствии с нормами ЖК РФ и постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», размещена на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского краяwww.mingkhsk.ru в разделе «Гражданам».**

[**Форма**](#Par1) **акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр.**

Для проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД рекомендуется придерживаться следующего алгоритма.

**(Слайд 6) Шаг 1. Инициировать проведение годового общего собрания собственников**

В повестку дня годового общего собрания собственников должны входить такие вопросы как переизбрание старшего дома, утверждениеперечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД на текущий год, рассмотрение отчета о проделанной работе УО и другие важные вопросы.

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания.

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

* по инициативе любого из собственников ([ч. 2 ст. 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst100316) ЖК РФ);
* по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) ([п. 8 ст. 148](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ee72c205baf24657d5e5c5f59b5521de65044a15/#dst100862) ЖК РФ);
* по инициативе управляющей организации ([ч. 7 ст. 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101473) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101472) ЖК РФ).

**(Слайд 7, 8) Шаг 2. Подготовить проведение общего собрания собственников**

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования. При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Кроме того, необходимо подготовить информационное [сообщение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_167287/37d018f60239e07991fb9de5e69115fa2876aac0/#dst100408) о проведении общего собрания собственников, реестр собственников, формы решений по вопросам, поставленным на голосование, бланки протокола*(Приказ Минстроя России от 31 июля 2014 г. N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления МКД и методических рекомендаций по порядку организации общих собраний собственников помещений в МКД», Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»)*

**Шаг 3. Оповестить собственников о проведении общего собрания**

Оповестить каждого собственника помещения в МКД следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом ([ч. 4 ст. 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101470) ЖК РФ).

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должны быть указаны:

* сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
* форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
* 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 (статья 45 ЖК РФ).

В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования с применением информационной системы ЖКХ в сообщении дополнительно указываются сведения об администраторе общего собрания (наименование - для организаций, Ф.И.О. - для физических лиц), его месте и (или) фактическом адресе, дате и времени начала и окончания проведения голосования, порядке приема администратором общего собрания письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ([ч. 4 ст. 47.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101270) ЖК РФ).

**Шаг 4. Провести 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/78e6e8e3d9a977c224533becce596cc290c5a7ec/#dst100343) ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений.

**!!! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% общего числа голосов (**[**ч. 3 ст. 45**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst100317) **ЖК РФ).**

**!!! Исключение составляют отдельные решения, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.** Например, решения о реконструкции МКД, о строительстве хозяйственных построек и других зданий, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами ([п. п. 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst183) - [3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst60), [4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101462), [4.3 ч. 2 ст. 44](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101463), [ч. 1 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101474) ЖК РФ).

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в МКД.

В случае, если при проведении общего собрания собственников путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в МКД, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

При наличии кворума можно приступать к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также членов счетной комиссии. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания ([ч. 2 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst100327) ЖК РФ).

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бланки голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания ([ч. 1 ст. 47](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477) ЖК РФ).

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания должны иметь возможность обсудить вопросы повестки дня и сдать бланки голосования в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания ([ч. 3 ст. 47](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101479) ЖК РФ).

Голосование с использованием информационной системы ЖКХ осуществляется собственниками лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования ([ч. 6 ст. 47.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101276) ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании ([ч. 1 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101474) ЖК РФ).

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны ([ч. 5.1 ст. 48](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/78e6e8e3d9a977c224533becce596cc290c5a7ec/#dst101481) ЖК РФ):

* сведения о лице, участвующем в голосовании;
* сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД;
* решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

**(Слайд 9) Шаг 5. Оформить результаты голосования**

Решение общего собрания собственников помещений в МКД оформляется протоколом ([ч. 1 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101474) ЖК РФ). В протоколе общего собрания указывается:

* 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.

Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии ([*п. 22 разд. 6*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_167287/2b25d5dd6520da95eb0cca26f710f524417652f9/#dst100363)*,* [*п. 15 разд. 7*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_167287/ca1866cfbde9f2dd6b0763dc326f95338ccbdc8e/#dst100396) *Методических рекомендаций, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.)*.

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников в УО не позднее, чем через 10 дней после проведения общего собрания ([ч. 1 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101474) ЖК РФ).

После получения копии протокола собрания от инициатора собрания, в течение пяти дней УО обязана передать копию этого протокола в службу жилищного надзора.

(Слайд 10) В Ставропольском крае органом государственного жилищного надзора является управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

*Адрес: 355000, г.Ставрополь, Ул. Войтика 10/1*

*Приемная: тел./Факс (8652)28-30-80,*

*Электронная почта: nadzor26@stavregion.ru*

*Официальный сайт:www.nadzor26.ru*

Кроме того, копии протоколов общих собранийдолжны публиковаться и в государственной информационной системе (ГИС) ЖКК.

**Шаг 6. Сообщить об итогах голосования и принятых**

**решениях всем собственникам**

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее, чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Сообщение размещается в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников ([ч. 3 ст. 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101475) ЖК РФ).

**!!! Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (**[**ч. 5 ст. 46**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst100330) **ЖК РФ).**

**(Слайд 11) Смена одной УО на другую**

Жители помещений в МКД вправе сменить УО. Самый простой способ- истечение срока действия договора управления домом. Как правило он составляет от 1 года до 5 лет.

В этом случае необходимо в плановом режиме – до истечения срока действия договора управления – провести легитимное общее собрание собственников жилья, на котором будет принято решение о выборе новой управляющей организации. Протокол данного собрания необходимо передать новой УО и уведомить об этом прежнюю организацию.

Предыдущая организация обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы за 30 дней до прекращения действия договора (п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

Если до истечения срока действия договора остается длительный период времени, измеряемый годами, то требуется расторжение договора управления в одностороннем порядке.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников в случае:

1. если УО не исполняет условия договора управления МКД (ч. 8.1 ст. 161 ЖК РФ);
2. если договор управления был заключен по результатам открытого конкурса (ч.4 ст. 161 ЖК РФ).

Факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения УО принятого на себя обязательства должен быть юридически оформлен. Самым действенным вариантом является привлечение УО за ненадлежащее исполнение своих обязанностей по управлению конкретным домом к административной ответственности управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

**О передаче денежных средств новой УО**

К сожалению, действующим законодательством не урегулирован порядок возврата денежных средств собственникам помещений в МКД при смене УО. В этой связи финансовый вопрос подлежит разрешению на общем собрании собственников. В повестке дня он должен быть прописан отдельным пунктом.

В идеале понятия о точных формах отчетов, о точных нормах «списания денег» должны быть прописаны в тексте договора управления - формы и структура платы, порядок подтверждения или неподтверждения реального несения расходов.

Данный договор должен содержать элементы договора купли-продажи, договора подряда и договора на оказание услуг. В случае прекращения договора подряда до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком, заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией понесенных затрат(ст. 729 Гражданского кодекса РФ).

Если на счете МКД на момент прекращения управления этим домом денежные средства в установленном законе порядке не израсходованы и УО отказывается их передавать вновь избранной, удержание денежных средств является неосновательным обогащением(ст. 1102 Гражданского кодекса РФ). При расторжении договора управления сумма, уплаченная прежней УО как аванс в счет будущего содержания и ремонта общего имущества, должна быть передана прежней управляющей компанией во вновь избранную.

По вопросу отказа в передаче денежных средств из предыдущей УО во вновь избранную жильцы вправе обратиться с подтверждающими документами в правоохранительные органы с целью проверки деятельности юридического лица на наличие в ней признаков состава преступления, предусмотренного уголовным законодательством, а также решить данный вопрос в суде в порядке гражданского производства.

**Спасибо за внимание!**

**На следующем занятии мы рассмотрим тему:**

**«Общее имущество в многоквартирном доме: состав, правила содержания, права и обязанности собственников»**