

Жилищный ликбез

Продолжение.
Начало в № 3 и 6

Продолжая разбираться в тонкостях коммунального хозяйства, поговорим о непосредственных правах жильцов как собственников помещений.

Когда в девяностые началась бесплатная приватизация жилых помещений, почти не говорилось о том, что только этот один этап и обойдётся бесплатно. Всё, что последует за ним, и материально, и морально ляжет на плечи собственников. Свои права и обязанности по содержанию многоквартирного дома реализуем теперь сообща – через общее собрание. Только вот многие по-прежнему игнорируют этот местный законодательный орган. А зря...

Общее собрание собственников помещений

Это главный орган, принимающий решения по всем основным вопросам в многоквартирном доме. Эти решения являются обязательными для всех собственников. Только посредством голосования на общем собрании может быть избран способ управления домом, принято решение о реконструкции здания, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке дома, избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утверждён размер взноса на него. Кроме того собрание может принять решение о пределах использования земельного участка и пользовании общим имуществом, например, об ограничении въезда только для собственников или размещении рекламных конструкций на доме. Собрание решает вопросы текущего ремонта общего имущества, определяет тех, кто от имени собственников уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества.

К общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшему мероприятию. Это опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая авто-

Школа грамотного потребителя

Ни одна сфера жизнедеятельности не вызывает сегодня столько вопросов, сколько жилищно-коммунальное хозяйство

парковка, а платежи за капремонт выросли втрое. И возмущаться будет бесполезно, потому что так решило общее собрание, и он обязан будет это решение принять и выполнять.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, расширяющие компетенцию общего собрания собственников помещений. Посредством голосования 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 возникающих текущих вопросов, не входящих в компетенцию общего собрания.

Как проводится собрание

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 нём обсуждать, – прерогатива инициаторов.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ приняты поправки, устанавливающие, что собственники обязаны проводить годовое общее собрание в течение второго квартала года. Изменить сроки может только собрание.

Внеочередное собрание – добровольное. В случае необходимости инициировать его может любой собственник. К примеру, молодые мамы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка, и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможна ли её установка. Или к председателю совета дома может обратиться фирма с предложением разместить на стене дома рекламный баннер.

Прежде чем дать положительный или отрицательный ответ, председатель должен провести голосование по этому вопросу. Собственник, который иницирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения.

В 2015 году в действующее законодательство внесены изменения, в результате которых собственники, обладающие не менее чем десятью процентами 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 нём должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания.

Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны уведомить всех собственников о собрании, оформить документы и обеспечить ознакомление всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки. 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 остаётся 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, отнесённым к его компетенции. Исключение составляют собрания, на которых выбирают управляющую организацию или меняют способ управления 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 нём должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 процентами голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум. Для принятия некоторых решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов в доме. Такие случаи оговорены в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

Если на годовом общем собрании не набрался кворум, придётся проводить его повторно. А вот если на внеочередное пришло меньше половины собственников, тут 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 десять дней до даты проведения. В нём обязательно должна содержаться информация о том, кто созывает собрание, какова форма – очная или заочная, дата и место проведения или, если речь идёт о заочном голосовании, дата начала и окончания приёма решений собственников и точный адрес и место, куда нужно отправлять свои бюллетени. А также информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым будет идти обсуждение.

Решения общего собрания

Для того чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50 процентов 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 пришёл на собрание. К ним относятся вопросы о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек, связанные с организацией и проведением капремонта, о порядке использования земельного участка. Сюда же относятся вопросы использования общего имущества, уполномоченного на заключение договоров.

Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя, чья кандидатура заверена нотариально. За несовершеннолетних до 18 лет голосуют родители или иные законные представители – опекуны, попечители.

После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол, который подписывается председателем и членами счётной комиссии. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны дата, время и место проведения собрания, сведения об участниках, результаты голосования по каждому вопросу, сведения о тех, кто подсчитывал голоса, а также проголосовавших против 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, разместив копию протокола в месте, определённом общим собранием, например, в подъезде.

В результате принятых в 2015 году изменений в Жилищный кодекс РФ протокол общего собрания собственников получил статус официального документа. Подделка результатов голосования влечёт за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую компанию или ТСЖ, а также размещать в государственной информационной системе ЖКХ.



Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме, или управляющая компания

Обозначения

-  собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ЗА»
-  собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ПРОТИВ»
-  собственники, пропустившие собрание

Результат голосования

Тема собрания

- работа совета дома
- текущий ремонт
- порядок собраний
- другие вопросы



Решение принято

должно быть более 50 % от числа голосов собственников, принявших участие в собрании

Тема собрания

- реконструкция дома
- капремонт
- использование земельного участка
- кредит
- другие вопросы



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