

Выбор способа управления многоквартирным домом

Согласно п.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) один из способов управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией (перечень и рейтинг управляющих организаций размещен на сайте государственной жилищной инспекции администрации Владимирской области — <http://gji.avo.ru>);

выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

В соответствии пп.8.2 п.8 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Статьей 44¹ ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников может быть проведено:

- 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, а с 01.01.2018 - с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства). Заочное голосование проводится также в случае, если собрание в очной форме не имело кворума (п.1, ст.47, ст.47¹ 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, п.3 ст.47 ЖК РФ).

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 (п.3 ст.45 ЖК РФ).

Внеочередное общее собрание может быть создано:

- по инициативе любого из собственников (п.2 ст.45 ЖК РФ);

- по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ, п.8 ст.148 ЖК РФ);

- по инициативе управляющей организации (п.7 ст.45 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 (п.6 ст.45 ЖК РФ).

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме 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 (п.4 ст.45 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (п.5 ст.45 ЖК РФ).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (п.3 ст.48 ЖК РФ).

Если собрание проводится в очной форме, следует зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений. 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 (п.2 ст.46 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 (п.1 ст.47 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 (п.3 ст.47 ЖК РФ).

Независимо от формы голосования (очной, очно-заочной или заочной) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны (п.5.1 ст.48 ЖК РФ):

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом (п.1 ст.46 ЖК РФ). Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п.2 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, утвержденных приказом Минстроя России от 25.12.2015 №937/пр (Требования).

В протоколе общего собрания следует указать наименование документа, дату и регистрационный номер протокола, дату, место проведения общего собрания, заголовок к содержательной части протокола, содержательную часть протокола, повестку дня, наличие кворума, количество голосов по каждому вопросу, место (адрес) хранения протоколов, перечень приложений (при указании на них в содержательной части протокола). Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и члены счетной комиссии (п.22 р.6, п.15 р.7 Методических рекомендаций по порядку организации и

проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр; п.4, Разд. II Требований).

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, обязательно должно представить копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п.1 ст.46 ЖК РФ).

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 (п.3 ст.46 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (п.5 ст. 46 ЖК РФ).

Однако, исходя из норм законодательства Российской Федерации выбранная УО не обязана заключать договор управления. Договор управления — это всегда компромисс между собственниками и управляющей организацией.

Собственник, не принимавший участие в голосовании или голосовавший против принятия решения, считающий, что этим решением нарушены его права и законные интересы, вправе обжаловать в суд решение, принятое с нарушением требований ЖК РФ, в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. 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 собственнику (п.6 ст.46 ЖК РФ).

Концепция ЖК РФ исходит из положения о том, что только собственник или уполномоченное им лицо способны обеспечить эффективное управление жилым помещением, самостоятельно принимая решение о способе управления МКД и строя отношения по содержанию своего имущества на договорной основе в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Согласно п.4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит ОК в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.