

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



**ПАМЯТКА ИНИЦИАТОРУ
СОБРАНИЯ В МКД:
особенности подсчета
голосов для принятия
важных решений**

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

***ПАМЯТКА ИНИЦИАТОРУ
СОБРАНИЯ В МКД:
особенности подсчета
голосов для принятия
важных решений***

СОДЕРЖАНИЕ:

КВОРУМ СОБРАНИЯ И КВОРУМ ПРИ ГОЛОСОВАНИИ:
в чем разница.....5

ВЫБИРАЕМ СОВЕТ МКД.....7

ВЫБИРАЕМ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ:
УК, ТСЖ или непосредственное управление.....8

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....11

РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПЕРЕУСТРОЙСТВО
ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА.....12

ГОЛОСОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ
С ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПОСЛЕДУЮЩИХ
И ОНЛАЙН-СОБРАНИЙ.....13

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:
голосование за специальный счет дома.....14

ОСОБЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ
при переводе жилого помещения в нежилое.....17
*при отказе дома участвовать в программе комплексного
развития территорий (КРТ).....19*

КАК ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК ПРИ ПОДСЧЕТЕ ГОЛОСОВ.....20

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.....24



Если вы все еще считаете, что управляющая компания или правление ТСЖ – хозяева дома, которые распоряжаются общим имуществом и размером платы за содержание и ремонт жилья, это не так.

Единственным органом управления в многоквартирном доме является общее собрание собственников жилья (ОСС).



Только общее собрание уполномочено нанять или расторгнуть договор с УК, выбрать Совет дома, заключить прямые договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, зарабатывать на рекламе, открыть спецсчет на капремонт и даже отказать мэрии в принудительном расселении дома по программе комплексного развития территорий.

Собрание может принять решение сдать фасад дома в аренду рекламному агентству или обустроить в подвале тренажерный зал.

Чтобы никто не мог эти решения подвергнуть сомнению и опротестовать, процедура подготовки собрания, его проведение и подсчет голосов должны проходить в строгом соответствии с жилищным законодательством.

Подробно о том, как подготовить ОСС, мы рассказывали в инструкции «Как провести собрание собственников жилья».

*Скачать инструкцию можно бесплатно
на сайте справедливо-центр.рф
в разделе ЖКХ*



В этой инструкции уделим внимание правилам подсчета голосов по ключевым решениям, которые принимаются на ОСС.

Это важно, потому что не все решения, поставленные на голосование, принимаются простым большинством от общего числа участников собрания.

Есть ряд вопросов, где для принятия решения необходимо более 50% голосов от общего числа голосов собственников.

Есть такие вопросы, где потребуется согласие более чем 2/3 голосов всех собственников МКД.

А есть и такие, где «за» проголосовать должны все 100% собственников.

Каким должен быть кворум, чтобы собрание признали состоявшимся?

Каким количеством голосов должно быть проголосовано каждое решение, чтобы это решение считалось принятым?

Подробнее – в нашей новой инструкции.

КВОРУМ СОБРАНИЯ И КВОРУМ ПРИ ГОЛОСОВАНИИ: В ЧЕМ РАЗНИЦА?

Что такое кворум собрания

Это количество голосов, при которых собрание можно считать состоявшимся.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В соответствии с ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, количество голосов собственника определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество МКД.

Собрание считается правомочным, если в нем приняли участие собственники (или их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (за исключением собраний по переводу помещения в нежилое и о комплексном развитии территории).

Обратите внимание, что считают голоса, а не собственников. Количество голосов, которыми обладает собственник, зависит от площади квартиры.

Например, собственник квартиры площадью 50 кв. метров на общем собрании многоквартирного дома, где площадь всех квартир равна 900 кв. метров, будет обладать 5,5% голосов.

Неважно, набрался или нет кворум на очной части голосования, поскольку все очные и заочные голоса суммируются. И только по окончании обеих форм собрания производится подсчет голосов для определения наличия кворума.

СОВЕТ

Если вы сомневаетесь, что на очной части собрания удастся обеспечить необходимый кворум, сразу оформляйте собрание в очно-заочной форме. Перейти к заочной части можно будет сразу после очной.

Что такое кворум для принятия решений по вопросам повестки собрания

Для принятия разных вопросов на общем собрании собственников необходимо разное количество голосов.

Возможные варианты количества голосов по определенным вопросам:

- *с согласия 100% собственников (абсолютное большинство);*
- *большинством голосов от числа участников данного собрания (простое большинство);*
- *большинством голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме (простое большинство);*
- *не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (квалифицированное большинство).*

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Чтобы решения общего собрания были законными, голоса собственников должны быть правильно подсчитаны. Для этого важно знать основные требования к подсчету голосов.

Почти все требования к количеству голосов сформулированы в ст. 44, 45 ЖК РФ. Для собрания членов ТСЖ – в ст. 145, 146 ЖК РФ.

Остановимся на основных вопросах повестки для голосования, в которых инициаторы ОСС допускают ошибки. И решения, по которым следует перепроверить, если общее собрание инициировала управляющая компания.

ВЫБИРАЕМ СОВЕТ МКД: СКОЛЬКО ПОНАДОБИТСЯ ГОЛОСОВ

В повестке общего собрания должны быть предусмотренны вопросы:

- об избрании и переизбрании Совета МКД;
- о количественном составе Совета МКД;
- о полномочиях Совета МКД;
- кроме того, могут быть вопросы об использовании ГИС ЖКХ или другой информационной системы в деятельности Совета дома;
- о выплате вознаграждения членам Совета многоквартирного дома либо председателю Совета (в таком случае решение должно содержать размер вознаграждения, условия и порядок выплат).

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
выбор (или переизбрание) Совета МКД, председателя Совета МКД, избрание комиссий из числа собственников	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о сроке полномочий Совета МКД (по умолчанию – 2 года)	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
об установлении количества членов Совета МКД	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
утверждение отчета Совета МКД о проделанной работе за год	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
об установлении вознаграждения членам Совета МКД, в том числе председателю	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о наделении Совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

ВЫБИРАЕМ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ: УК, ТСЖ ИЛИ НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ?

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
выбор способа управления МКД	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

ЕСЛИ ВЫБИРАЕМ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

выбор управляющей организации	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
утверждение условий Договора управления многоквартирным домом (Договор с УК)	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

отказ от исполнения Договора управления в одностороннем порядке (расторжение Договора с УК)	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
---	--

ЕСЛИ СОЗДАЕМ ТСЖ (ТСН)

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
об утверждении устава ТСЖ, создаваемого в одном МКД	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
<p>о создании многоквартирного ТСЖ в нескольких МКД</p> <p>об утверждении устава ТСЖ, создаваемого на несколько МКД</p> <p>об избрании правления товарищества, создаваемого на несколько МКД</p> <p>о наделении гражданина полномочием заявителя для обращения в ИФНС (при создании ТСЖ на несколько домов)</p> <p>об избрании председателя правления товарищества, создаваемого на несколько МКД (если предусмотрено уставом)</p>	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

ЕСЛИ СОЗДАЕМ ТСЖ (ТСН)

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о реорганизации ТСЖ путем преобразования в жилищный кооператив или ЖСК	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
реорганизация многоквартирного ТСЖ в форме выделения	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
о ликвидации ТСЖ, если его члены не обладают более чем 50% голосов от голосов всех собственников	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

**ЕСЛИ ПЕРЕХОДИМ
НА НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
(БЕЗ УК ИЛИ ТСЖ)**

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о заключении договоров оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в доме с непосредственным управлением	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о лице, уполномоченном действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников в доме с непосредственным управлением	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
<p>о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом. В том числе введение ограничений пользования им; о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении участка, относящегося к общему имуществу</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>
<p>о пользовании общим имуществом иными лицами (при сдаче имущества в аренду, размещение рекламы и т. п.)</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>
<p>об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ заключение договоров об использовании общего имущества; ■ на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении участка, относящегося к общему имуществу, о лицах, уполномоченных на подписание этих соглашений; ■ о порядке получения денег на условиях, определенных решением собрания 	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>

РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, которые невозможны без присоединения к ним части общего имущества <i>(речь об уменьшении общего имущества)</i>	согласие абсолютного большинства (100% голосов всех собственников в доме)
о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений. Некоторые суды относят к строительству сооружений возведение спортивных и детских площадок	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на предоставление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

ГОЛОСОВАНИЕ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ С ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПОСЛЕДУЮЩИХ И ОНЛАЙН-СОБРАНИЙ

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о финансировании расходов, связанных с созывом и организацией собрания управляющей организацией, правлением ТСЖ или кооператива	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о способе направления собственникам сообщений об ОСС или о доступном для всех собственников месте размещения таких сообщений	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о сроках проведения годового общего собрания	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о месте (адресе) хранения копии протоколов собраний и решений собственников	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
об использовании при проведении ОСС в форме заочного голосования информационной системы	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о выборе администратора онлайн-собраний	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о порядке приема администратором решений собственников при голосовании на онлайн-собрании	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о продолжительности онлайн-голосований с использованием информационной системы	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: голосуем за специальный счет дома на капремонт

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о выборе способа формирования фонда капремонта	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме
о выборе лица, уполномоченного на открытие спецсчета в банке и на операции с деньгами на спецсчете	более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме



Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
<p>о капитальном ремонте общего имущества, об использовании фонда капремонта. Сюда входит весь перечень вопросов (утверждение предельной стоимости работ, выбор лица, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке работ)</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>
<p>о размере взноса на капремонт (если он превышает минимальный размер взноса, принятый в регионе)</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>
<p>о размещении временно свободных средств фонда капремонта при спецсчете на специальном депозите</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>
<p>о получении кредита или займа на капремонт общего имущества, об условиях кредитного договора или договора займа, о погашении таких кредита или займа</p>	<p>не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме</p>

**Текущий ремонт дома
и благоустройство придомовой территории,
переход на прямые договоры с ресурсниками
и расчет платы за ОДН**

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
о текущем ремонте общего имущества в доме	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
об определении лица, уполномоченного от имени собственников на подачу заявления о постановке земельного участка на кадастровый учет	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания
о заключении собственниками договоров о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО <i>(переход на прямые договоры)</i>	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

Как звучит вопрос повестки	Как принимается решение
об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды (ОДН): исходя из фактического объема потребления, определяемого по общедомовым приборам учета, либо – из среднемесячного объема с последующей корректировкой платы за ОДН	большинством голосов от общего числа голосов участников собрания

ОСОБЕННОСТИ ГОЛОСОВАНИЯ ПРИ ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ).

Поэтому перевод помещения обычно сопровождается реконструкцией с организацией отдельного входа, что предполагает уменьшение и (или) использование общего имущества. Эти вопросы выносятся на голосование отдельно, и решения по ним считаются в общем порядке.

Но это еще не все!

Подсчет кворума и количества голосов зависит в том числе от числа подъездов в многоквартирном доме.

ЕСЛИ В ДОМЕ ОДИН ПОДЪЕЗД

Собрание правомочно перейти к голосованию, если в собрании участвовали собственники, обладающие более чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме (п. 2 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участников собрания (п. 2 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).

ЕСЛИ В ДОМЕ БОЛЬШЕ ОДНОГО ПОДЪЕЗДА

Собрание правомочно перейти к голосованию, если в собрании участвовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников, в том числе: собственники помещений в доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем 2/3 голосов от общего числа голосов таких собственников (п. 1 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников, в том числе: собственниками помещений в доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, участвующих в собрании (п. 1 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).



ОСОБЕННОСТИ ГОЛОСОВАНИЯ ПО ПРОГРАММЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ)

В голосовании принимают участие собственники жилых помещений в МКД или их представители.

В так называемых муниципальных квартирах (жилье соцнайма) представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.

Собственники нежилых помещений не принимают участия в голосовании.

Общее собрание правомочно приступить к голосованию, если в нем приняли участие не менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений.

Вопрос повестки	Решение принимается
принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории	не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

Вопрос повестки	Решение принимается
принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки	не менее чем 1/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в доме

КАК ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК ПРИ ПОДСЧЕТЕ ГОЛОСОВ

Перед проведением голосования нужно определить общее количество голосов собственников помещений в МКД – это позволит определить, сколько нужно голосов, чтобы:

1. Обеспечить кворум;
2. Посчитать количество голосов, необходимое для решения каждого конкретного вопроса.

Общее количество голосов – это сумма площадей всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые находятся в собственности.

Если в доме есть помещения, купленные по договору долевого строительства, которые в собственность еще не оформлены, они тоже принимаются в расчет.



Кто имеет право принимать участие в голосовании

1. Все собственники жилых и нежилых помещений в МКД или представители собственников, имеющие надлежаще оформленную доверенность на участие в данном собрании и голосовании.

2. Дольщики, которые приняли квартиру от застройщика, но еще не оформили право собственности. Они имеют право принимать участие в собрании и голосовать определенный период времени – в течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома, где они купили жилье, в эксплуатацию.

Кто не имеет права участвовать в голосовании

Наниматели по договору соцнайма могут присутствовать на общем собрании, но права голоса не имеют.

Собственником жилья, которое они занимают, является орган местного самоуправления. В голосовании должен участвовать представитель органов местного самоуправления, действующий на основании доверенности.

Как рассчитывается количество голосов собственника

Поскольку от подсчета голосов напрямую зависит наличие кворума по каждому вопросу повестки и принятые на собрании решения, инициатору ОСС необходимо правильно определить долю голосов, отданных собственником помещения за данное решение.

Для этого необходимо:

1. Знать общую площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности.
2. Рассчитать голоса совместных собственников и собственников, которые единолично владеют квартирами или нежилыми помещениями.
3. Рассчитать голоса долевых собственников.

Совместная собственность – это жилое или нежилое помещение, которое куплено, к примеру, супругами совместно. У со-

вместных собственников – один бюллетень. Но количество подписей в нем должно соответствовать количеству собственников.

Долевая собственность – это когда собственники владеют разными или равными долями в квартире. Чаще всего ошибки возникают из-за долевой собственности.

Тут важно помнить, что количество голосов участников долевой собственности должно соответствовать принадлежащим им долям в праве на жилплощадь.

У жилья соцнайма – один собственник. Площадь принадлежащих муниципалитету площадей в доме суммируется.



Чтобы определить количество голосов одного собственника, нужно площадь принадлежащего ему помещения разделить на общую площадь (сумма площадей жилых и нежилых помещений дома) и умножить на 100%.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Собственник помещений в многоквартирном доме не имеет права принимать участие в общем собрании только частью своих голосов.

При этом собственник имеет право принять только одно решение («за», «против» или «воздержался») по каждому вопросу повестки.

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



В каких случаях собрание собственников вправе «уволить» УК раньше чем через год с даты заключения Договора?

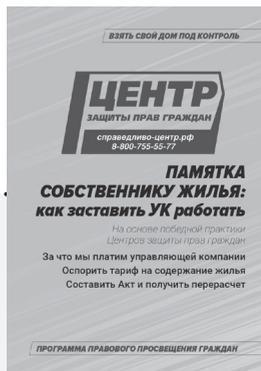
С 15 августа 2023 года вступили в силу изменения в ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ (об отказе от действующей УК и выборе новой). Собственников ограничили в праве отказаться от Договора управления с УК ранее чем через год с даты заключения такого Договора.

Однако новая редакция содержит важное пояснение: за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий Договора либо изменения способа управления многоквартирным домом. То есть право в одностороннем порядке расторгнуть Договор управления осталось за собственниками, если:

1. УК НЕ ВЫПОЛНЯЕТ СВОИ ОБЯЗАННОСТИ

Надо понимать, что собственники обязаны будут обосновать низкое качество работы УК, которую решили уволить. Это могут быть нарушения, связанные с ненадлежаще оказанными или неоказанными услугами по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, а также некачественное предоставление коммунальных услуг. Все нарушения должны быть зафиксированы.

Подробнее о том, как фиксировать нарушения лицензионных требований и невыполнение «аварийных» заявок, – в нашей инструкции на справедливо-центр.рф в разделе ЖКХ



2. СОБСТВЕННИКИ РЕШИЛИ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

В любой момент Договор можно расторгнуть, если собственники решили создать ТСЖ или перейти на непосредственное управление домом.



Может ли председатель Совета МКД заключить Договор управления с УК от имени всех собственников?

Пункт 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ наделяет председателя Совета МКД таким правом, если:

У председателя Совета МКД есть выданная собственниками доверенность. Собственники должны на ОСС принять решение о выдаче такой доверенности. Если на ОСС голосуется вопрос о выдаче доверенности председателю, текст доверенности следует приложить к протоколу ОСС;

1. Договор управления заключается с УК на условиях, которые ранее были утверждены общим собранием собственников.
2. Решение о выдаче доверенности должно быть принято большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном ОСС.



Кто имеет право обжаловать решение ОСС?

Решение ОСС может обжаловать собственник, если:

■ он не голосовал или проголосовал иначе, чем отражено в итоговом протоколе;

■ в результате принятого решения были нарушены его права и законные интересы;

■ есть основания полагать, что решение собрания и протокол были сфальсифицированы.

Заявление об обжаловании решения ОСС может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник 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, а допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Решение ОСС может оспорить управляющая компания, если:

■ допущены существенные ошибки при составлении протокола;

■ принятое решение ОСС ущемляет ее права и законные интересы.



Какое наказание грозит за подделку решений или протокола общего собрания?

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, решения и протокол общего собрания собственников помещений являются официальными документами – удостоверяющими факты, влекущими юридические последствия.

В соответствии с ч. 1 ст. 327 УК РФ, подделка официального документа является преступлением.

Факт фальсификации протокола и (или) решения ОСС может подтверждаться приговором либо постановлением следственных органов, из которых усматривается подделка, а также показаниями свидетелей.

Такие свидетели, как правило, поясняют суду, что они не получали извещение о собрании и не принимали в нем участие.

Также факт подлога подтверждают подделка подписи председателя, секретаря, собственников квартир, отсутствие подлинника протокола ОСС, показания владельца помещения о том, что он не подписывал бюллетень.

В гражданском процессе можно заявить о подложности доказательства, в соответствии со ст. 186 ГПК РФ, ст. 161 АПК РФ. Суд в данном случае может назначить экспертизу или предложить сторонам предоставить иные доказательства подделки.

Обращаться можно как напрямую в орган внутренних дел, так и в прокуратуру: последняя в любом случае передаст материал проверки в полицию для решения вопроса об уголовном преследовании.



Правоохранительные органы обращают внимание на количество обратившихся: чем больше людей подписывают заявление (либо направляют самостоятельные), тем более вероятно возбуждение уголовного дела.



Может ли собственник направить инициатору ОСС скан-копию заполненного бюллетеня голосования по электронной почте?

Может. Единственное обязательное требование к бюллетеню ОСС – наличие сведений, которые позволяют идентифицировать участника голосования и его волеизъявление.

Например, при решении спора по делу №А75-15502/2022 суд, сославшись на приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 №44/пр, признал законными полученные инициатором собрания скан-копии решений ОСС.



**Радиостанция Центров на сайте
справедливорадио.рф**



**YouTube-канал
«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф**



**Телефон горячей линии
8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф**

Пособие: ПАМЯТКА ИНИЦИАТОРУ СОБРАНИЯ В МКД:
ОСОБЕННОСТИ ПОДСЧЕТА ГОЛОСОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ВАЖНЫХ РЕШЕНИЙ
Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.
Тираж: 10 000 экз. Заказ ????. 2023 год.
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!