

АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме призвано решать наиболее важные вопросы по управлению многоквартирным домом, в том числе, вопрос о переходе на «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями. Необходимость заключения «прямых» договоров теплоснабжения (отопления) и горячего водоснабжения вызвана неисполнением управляющими организациями обязательств по оплате ресурсоснабжающим организациям за поставленную тепловую энергию, в то время как собственники помещений в МКД, как правило, надлежащим образом оплачивают коммунальные услуги.

Общее собрание может проведено:

- в очной форме (необходимо непосредственное присутствие собственников).
- в заочной форме (заполнение бюллетеней по вопросам повестки). Заочное собрание можно проводить только в том случае, если на очном собрании нет кворума. При этом составляется протокол инициативной группы об отсутствии кворума на очном собрании и переходе к заочной форме
- в очно-заочной форме (собственники обсуждают вопросы повестки на собрании, а затем заполняют бюллетени).

При проведении общего собрания рекомендуется придерживаться следующего алгоритма:

1. Инициирование созыва общего собрания

Проведение общего собрания возможно по инициативе:

1.1. Любого собственника (собственников) помещений в МКД.

Каждый собственник вправе организовать созыв собрания своими силами (направить уведомление всем собственникам о проведении общего собрания, составить протокол общего собрания и др.). Преимуществом данного способа проведения общего собрания являются более сжатые сроки, контроль инициаторов за процедурой созыва и проведения собрания.

1.2. Инициативной группы, обладающей не менее 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

В этом случае необходимо обратиться в управляющую организацию с сообщением о необходимости созыва общего собрания с указанием вопросов повестки дня. Управляющая организация обязана организовать проведение общего собрания в течение 45 дней с момента поступления обращения, уведомив о проведении собрания каждого собственника в доме, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме

2. Уведомление собственников о проведении общего собрания

Каждый собственник должен быть уведомлен о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. Уведомление можно разместить в общедоступных местах (к примеру, на доске объявлений в подъезде), вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить по почте ценным письмом с описью вложения. При этом вручение под подпись или отправление по почте снижает риск оспаривания протокола общего собрания.

Уведомление 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. Уведомление рекомендуем оформить в соответствии с формой, размещенной на сайте ПАО «МОЭК».

Для перехода на «прямые» договоры в повестку дня необходимо включить вопрос о заключении договора горячего водоснабжения, договора теплоснабжения (отопления) с ПАО «МОЭК» в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

3. Проведение общее собрание собственников

Каждый собственник обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

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.

Решение о заключении с ПАО «МОЭК» «прямого» договора горячего водоснабжения, договора теплоснабжения (отопления) принимается большинством голосов от общего числа участвующих в собрании собственников.

Если собрание проводится в очной форме, необходимо зарегистрировать всех присутствующих на собрании собственников помещений, включив их в список регистрации собственников помещений в МКД (список регистрации рекомендуем оформить в соответствии с формой, размещенной на сайте ПАО «МОЭК»).

При наличии кворума можно приступить к рассмотрению вопросов, включенных в повестку дня, предварительно выбрав председателя и секретаря общего собрания, а также лица, осуществляющего подсчет голосов.

Если собрание проводится в заочной форме, собственники сдают бюллетени голосования в срок и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания. Бюллетени рекомендуем оформить в соответствии с формой, размещенной на сайте ПАО «МОЭК».

Если собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то участники собрания обсуждают вопросы повестки дня и сдают бюллетени голосования в установленный срок по адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания.

4. Оформление протокола общего собрания

Протокол общего собрания составляется не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания. Протокол рекомендуем оформить в соответствии с формой, размещенной на сайте ПАО «МОЭК». Протокол подписывают председатель, секретарь собрания и лица, осуществляющие подсчет голосов.

5. Направление протокола общего собрания

Один подлинный экземпляр протокола должен быть передан управляющей организации. Копии решений собственников и протокол общего собрания должен быть передан ПАО «МОЭК» не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

6. Уведомление всех собственников об итогах голосования и принятых решения

Итоги голосования и принятые решения доводятся до сведения всех собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений, поскольку указанные решения распространяются на всех собственников помещений в МКД. Сообщение размещается в общедоступном помещении дома,