

06.09.2015 | Об очно-заочной форме собраний

Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ в ЖК РФ введена новая форма Общего собрания – очно-заочная. У ряда специалистов жилищной сферы создалось мнение, что, собственно, ничего нового не появилось, ведь и до этого собрания редко удавалось провести именно в очной форме, при этом проведение сразу заочных голосований недопустимо. Поэтому подавляющая часть общих собраний проходила по схеме: сначала очная форма, на которой очень редко удается собрать кворум, затем заочная форма по той же повестке. То есть фактически общие собрания собственников помещений МКД и проводились, можно сказать, в очно-заочной форме. Попробуем разобраться, в чем же отличия новой формы общих собраний от ранее существовавшей схемы проведения очного собрания, а затем заочного голосования.

Самым главным отличием очно-заочной формы от схемы проведения общего собрания сначала в очной, а затем в заочной форме является целостность мероприятия, то есть это не два собрания, а одно, состоящее из двух частей. Можно было бы сказать, что оно состоит из двух этапов, но тут есть одна существенная деталь – законодатель не запрещает проводить собрание в очно-заочной форме одновременно в двух форматах! То есть очно-заочное собрание может проводиться не поэтапно, а одновременно и в форме совместного очного присутствия собственников, и в форме заочного голосования, и процессы могут идти параллельно, при этом голоса собственников будут учитываться совместно.

Часть 3 статьи 47 ЖК РФ дословно устанавливает: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего 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».

Требования к кворуму и порядку уведомления собственников помещений МКД о предстоящем собрании регламентируются статьей 45 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ч.3 ст.45 ЖК РФ). Инициатор собрания обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч.4 ст.45 ЖК РФ).

Необходимо напомнить, что проведение годового общего собрания – это обязанность исключительно собственников (ч.1 ст.45 ЖК РФ), при этом помимо годового собрания можно проводить неограниченное число других собраний, которые будут внеочередными. Инициатором общего собрания может выступать как любой из собственников, так и управляющая организация (ч.7 ст.45 ЖК РФ).

Требования к содержанию сообщения о проведении общего собрания установлены частью 5 ст.45 ЖК РФ.

С учетом того, что очно-заочная форма предполагает как очное, так и заочное голосование, **в сообщении о проведении собрания необходимо указывать две даты – дату очного голосования и дату, до которой принимаются решения собственников, голосующих в заочной форме** (в отличие от схемы проведения двух собраний собраний - сначала в очной, а затем в заочной форме. Два собрания подразумевают наличие двух сообщений об их проведении, причем сообщение о проведении заочного голосования должно направляться после проведения очного, если на очном собрании отсутствовал кворум). Разумеется, до обеих этих дат должно быть не менее 10 дней с момента получения собственниками сообщений (или размещения этих сообщений в установленных местах). Повестка дня устанавливается единая для обеих форм голосования.

Последовательность очной и заочной части очно-заочного собрания не регламентирована – то есть обе формы могут проводиться как последовательно (например, сначала очное, потом заочное), так и параллельно (одинаковая дата очной формы собрания и окончания приема решений в заочной форме), и даже очная форма может быть «внутри» заочной (когда дата начала приема заочных решений устанавливается раньше даты очного собрания, а дата окончания приема

заочных решений позже даты очного собрания). Тем не менее, представляется разумным устанавливать срок окончания приема решений собственников, голосующих заочно, после проведения голосования в очной форме. В этом случае собрание будет более «управляемым», то есть инициатор будет четко понимать, сколько собственников проголосовали очно, сколько голосов не хватает до кворума (либо кворум уже собран), и оперативно отслеживать результаты голосования с каждым поступающим от собственников решением. При этом **факт наличия или отсутствия кворума именно на очной части собрания неважен, поскольку «очные» и «заочные» голоса складываются, и только по окончании обеих форм собрания производится подсчет участников для определения наличия кворума.**

Особенно актуальна очно-заочная форма при рассмотрении вопросов, по которым необходимо принимать решения 2/3 голосов собственников (части 1-3.1, 3.2-3.5 ст. 44 ЖК РФ). В случае проведения собрания по таким вопросам сначала в очной, а затем в заочной формах возможна ситуация, при которой в очном собрании приняли участие собственники, обладающие более 50%, но менее 2/3 голосов. В этом случае очное собрание состоялось, кворум имеется, следовательно, заочное голосование проводить нельзя. При этом решения, за которые должны быть отданы не менее 2/3 голосов собственников, приняты быть не могут! Очно-заочная форма ОСС от такого существенного недостатка избавлена.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (таким органом является Минстрой России). Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 ст.46 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что при очно-заочной форме «очные» и «заочные» голоса суммируются, и протокол оформляется один!

А вот при проведении двух собраний в очной и заочной формах голоса участников различных собраний суммировать нельзя, и протокола оформляется два – для каждого из собраний отдельно.

Исполнители коммунальных услуг в соответствии с частью 1.1 ст.46 ЖК РФ в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием **ГИС ЖКХ**, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Продолжение темы очно-заочных собраний в статье эксперта О.Е.Яндыевой по ссылке > > >

ВНИМАНИЕ!

Вы можете приобрести доступ к просмотру видеозаписи семинара "Особенности проведения общих собраний", в ходе которого эксперт О.Е.Яндыева дает подробные разъяснения порядка проведения общих собраний как собственников помещений МКД, так и членов ТСЖ, ЖСК. Всем приобретателям доступа дополнительно предоставляется пакет материалов, включающих в себя нормативные правовые акты, шаблоны документов (**в т.ч. новая форма Протокола ОСС согласно Приказу Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр**), презентацию к семинару.

Подробная программа, условия приобретения доступа к просмотру и оформление заявки доступны по ссылке ► <http://acato.ru/video/for-sale/20160318/osobennosti-provedeniya-obshih-sobranij>

Автор:Нифонтов Д.Ю.