

## 04.05.2016 | Общие собрания и новый Протокол ОСС

29 апреля 2016 года вступил в силу приказ Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр, устанавливающий обязательные Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников (ОСС) помещений в многоквартирных домах (МКД). Указанным приказом требования к содержанию Протокола ОСС существенно расширены – в первую очередь новые нормы направлены на значительное увеличение объема протокола за счет включения в него огромного количества информации. Разъяснения положений нового приказа Минстроя включены в программу семинара «Особенности проведения общих собраний», видеозапись которого дополнена новым блоком. Шаблоны протоколов ОСС для очной, заочной и очно-заочной форм ОСС включены в пакет раздаточных материалов, доступных для скачивания приобретателям доступа к просмотру видеозаписи.

Уже больше 10 лет действует Жилищный кодекс РФ, которым изначально был регламентирован порядок проведения общих собраний собственников помещений МКД (статьи 44-48). Поправки, вносимые в нормы, устанавливающие порядок проведения и оформления ОСС, в течение длительного времени были незначительными. При этом собрания проводились, решения принимались, дома управлялись.

Минстрой России практически с момента своего создания (Министерство строительства и ЖКХ РФ создано Указом Президента РФ от 01.11.2013 N819) занялся активной нормотворческой и законотворческой деятельностью в сфере ЖКХ. В числе прочего, внимание чиновников было обращено и на процессы проведения ОСС.

31 июля 2014 года был издан **приказ Минстроя N411/пр**, которым были утверждены примерные условия договора управления МКД и методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. Новые нормы являются лишь рекомендациями, но поскольку они утверждены приказом (т.е. нормативным правовым актом), игнорировать их, разумеется, недопустимо.

Федеральным законом от **29.06.2015 N176-ФЗ** в ЖК РФ были внесены изменения, согласно которым Протокол ОСС приобрел статус официального документа и подлежит передаче в органы Госжилнадзора. Инициатор ОСС обязан изготовить протокол в

течение 10 дней и передать его копию в УО/ТСЖ/ЖСК, а эти организации, в свою очередь, обязаны передать копию протокола в органы Госжилнадзора в течение 5 дней. Первоначальная редакция ЖК РФ таких жестких требований не содержала.

25 декабря 2015 Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации утвердило новые требования к оформлению протоколов ОСС. **Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД 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» вступил в силу 29 апреля 2016 года.**

Указанным приказом установлены обширные требования к содержанию протокола ОСС. По мнению ряда экспертов, требования необоснованно завышены и, в частности, делают практически невозможным проведение общих собраний рядовыми собственниками помещений МКД ввиду необходимости сбора огромного объема информации и ее включения в протокол, за счет чего существенно осложняются и подготовительный этап проведения ОСС, и порядок проведения непосредственно собрания, и оформление самого протокола, объем которого должен многократно увеличиться.

Эксперты АКАТО глубоко проанализировали нормы законодательства, регламентирующие как процесс проведения общих собраний собственников помещений МКД, так и порядок оформления и содержание протокола ОСС, в том числе разработали **шаблоны протоколов для очной, заочной и очно-заочной форм проведения ОСС.**

В ходе семинара «Особенности проведения общих собраний» эксперт **О.Е.Яндыева** дает подробные разъяснения вопросов проведения ОСС и оформления их протоколов, основываясь на тщательном анализе нормативных правовых актов, судебных решений и обширной практике проведения общих собраний. В программу семинара входит анализ самых актуальных НПА (в том числе – приказ Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр), пакет раздаточных материалов включает в себя подборку НПА, презентацию и шаблоны документов, необходимых при проведении ОСС (в том числе протоколы очной, заочной и очно-заочной форм ОСС), разработанных в соответствии с последними требованиями законодательства.

ЦДО «АКАТО» предлагает всем желающим приобретать доступ к просмотру видеозаписи указанного семинара (длительность 2 часа 18 минут). Доступ предоставляется на 30 календарных дней, в течение которых можно неограниченное число раз просматривать запись с любого компьютера, подключенного к Интернету. На странице просмотра видеозаписи размещен пакет раздаточных материалов, доступных к

скачиванию.

Для ознакомления с описанием семинара **«Особенности проведения общих собраний»** и оформления заявки на приобретение доступа к просмотру его видеозаписи перейдите **по ссылке > > >**

Автор: Нифонтов Д.Ю.