

## 27.06.2016 | Проведение общих собраний

Уже более десяти лет существования Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений многоквартирных домов (далее – МКД) успешно проводят общие собрания и реализуют решения этих собраний. Однако, количество нарушений и вопросов по отдельным нюансам общих собраний не снижается. В качестве причин можно выделить как некомпетентность инициаторов таких собраний, часто действующих не исходя из юридических норм, а ориентируясь на некоторые логические умозаключения (которые у разных людей зачастую различны), так и умышленные нарушения положений жилищного законодательства, целью которых являются упрощение процедуры проведения общих собраний (а следовательно — снижение затрат на их проведение) и/или фальсификация результатов таких собраний. Органы государственной власти вносят свою лепту в запутанность аспектов общих собраний, динамично меняя жилищное законодательство, вводя новые формы общих собраний, утверждая то рекомендации, то требования к протоколам собраний, вводя новые порядки проведения собраний, при этом органы власти издаются письма с разъяснениями, которые часто довольно противоречивы.

### Виды общих собраний

Прежде всего, необходимо различать **общие собрания собственников помещений МКД (ОСС)** и **общие собрания членов ТСЖ/ЖСК (ОСЧ)**.

Несмотря на схожесть этих видов общих собраний — это абсолютно разные органы управления МКД, имеющие разные полномочия, отличия в порядке проведения, в порядке установления кворумов и определения правомочности для принятия тех или иных решений.

Порядки проведения общих собраний собственников, общих собраний членов ТСЖ и общих собраний членов ЖСК регламентируются разными положениями ЖК РФ, и, несмотря на то, что некоторые нормы являются общими, имеется и ряд существенных различий, о которых нельзя забывать.

## Участники общих собраний

Необходимо отметить, что правом участия в различных общих собраниях обладают различные граждане. Например, очевидно, что **собственник помещения МКД**, не являющийся **членом ТСЖ**, не имеет права участвовать в **общем собрании членов ТСЖ**.

Часто инициаторы собрания обосновывают право или отсутствие права участия какого-либо конкретного гражданина в том или ином общем собрании вовсе не теми **документами**, которыми такое обоснование осуществляется по закону.

В члены ТСЖ часто принимаются **несовершеннолетние собственники помещений** дома, что является **незаконным**. Разумеется, участие несовершеннолетнего собственника (или его представителей) в общем собрании членов ТСЖ тоже является **неправомерным**.

## Протоколы общих собраний

Множество вопросов возникает к оформлению **Протоколов общих собраний** и дальнейшему порядку хранения таких протоколов и обязанности направления их копий в те или иные инстанции. Здесь необходимо пояснить, что **Протоколы общих собраний собственников помещений** и **Протоколы общих собраний членов ТСЖ/ЖСК** оформляются по различным правилам. Наиболее жестко регламентируются требования к **Протоколам общих собраний собственников помещений МКД**, именно такие протоколы являются официальными документами, их копии направляются исполнителю коммунальных услуг и подлежат передаче в органы **Госжилнадзора**. Требования к протоколам общих собраний членов ТСЖ/ЖСК совсем иные.

## Разъяснения порядка проведения общих собраний и оформления их протоколов

Центр дистанционного обучения «АКАТО» неоднократно публиковал разъяснения вопросов проведения общих собраний, а также монтировал и предоставлял для бесплатного просмотра **видеозаписи**, содержащие разъяснения лучших российских **экспертов** жилищной сферы.

В настоящее время АКАТО предлагает к приобретению **доступ к просмотру полной версии видеозаписи семинара «Особенности проведения общих собраний»**, в ходе которого **разъяснен ряд актуальных вопросов:**

- **Общее собрание собственников помещений:** порядок инициирования (в т. ч. при инициативе УО), порядок проведения;
- **Общее собрание членов ТСЖ:** порядок инициирования, отличия ОСЧ ТСЖ от ОСС

помещений МКД;

- **Общее собрание членов ЖСК:** порядок инициирования, отличия ОСЧ ЖСК от ОСС помещений МКД;

- **Уведомления о проведении общих собраний;**

- **Порядок проведения общих собраний;**

- **Кворум общих собраний;**

- **Подсчет голосов на общих собраниях;**

- **Виды общих собраний:** очередное, внеочередное, отчетное, отчетно-выборное;

- **Формы проведения общих собраний:** очная, заочная, **очно-заочная форма** — отличия между формами, основания и порядок проведения каждой формы;

- **Протокол общего собрания:** порядок составления, требования к оформлению, требования к размещению протокола в ГИС ЖКХ, сроки составления и размещения (согласно Приказу Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр, вступившему в силу 29 апреля 2016 года);

- **Общее собрание с использованием ГИС ЖКХ:** основания, порядок проведения, формы собрания, назначение администратора, передача бюллетеней, подсчет голосов, оформление протокола, сроки.

Длительность записи 2 часа 18 минут, со страницы просмотра доступны к скачиванию: презентация, **нормативно-правовые акты** по теме семинара, **шаблоны документов** к собраниям собственников помещений и собраниям членов ТСЖ/ЖСК (отдельно для каждого вида собрания): **уведомление** о собрании, **лист регистрации** участников, **бюллетень голосования** (решение), реестр уведомлений и выдачи бюллетеня (решения), протокол собрания (согласно Приказу Минстроя России от 25.12.2015 N937/пр).

**Программа семинара, условия доступа к просмотру и оформление заявки на странице описания видеозаписи по ссылке > > >**

**ВНИМАНИЕ! АКАТО объявил специальные летние скидки на доступ к просмотру видеозаписей семинаров!**

**Дополнительная скидка для участников группы АКАТО в социальной сети «ВКонтакте»!  
подробнее > > >**