



Государственная жилищная инспекция
Санкт-Петербурга

**Типичные ошибки при организации,
проведении и оформлении
результатов общего
собрания собственников помещений в МКД.**



Нормативно-правовые акты, регулирующие порядок организации, проведения и оформления результатов общего собрания собственников помещений в МКД

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (статьи 45-48);
- Гражданский кодекс РФ (часть первая глава 9.1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ ;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»

Общее собрание собственников помещений может быть созвано:



- по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).
- управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским кооперативом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10% от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ).



ФОРМА ОССП

ОЧНАЯ ФОРМА ОССП

При совместном присутствии
собственников помещений

Собрание
имело
КВОРУМ

Собрание
НЕ имело
КВОРУМ

Собрание
в заочной
форме

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОССП

Возможность очного обсуждения
вопросов и принятия решений, а также
возможность сбора решений

1 ЭТАП. Проведение собрания в очной
форме, в том числе сбор решений
присутствующих

2 ЭТАП. Сбор решений опросным путем

ЗАОЧНАЯ ФОРМА ОССП

Опросным путем или с использованием
информационной системы ЖКХ

1 ВАРИАНТ.
Заочное собрание.
Возможно только
после проведения
первого собрания
в очной форме, и
недобора кворума

2 ВАРИАНТ.
Через ГИС ЖКХ.

Способы уведомления собственников о проведении общего собрания



- сообщение в письменной форме направляется каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом;
- иной способ направления сообщения в письменной форме, предусмотренный решением общего собрания собственников помещений в данном доме;
- сообщение в письменной форме вручается под роспись;
- размещение сообщения в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме;
- размещено в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:



- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания;
- дата, место, время проведения данного собрания (дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения);
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В решении собственника должны быть указаны:



- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками:

«за»

«против»

«воздержался»

Количество голосов собственников, необходимых для принятия конкретного решения

**принимаются
большинством
голосов от общего
числа голосов
принимающих
участие в данном
собрании
собственников
помещений в
многоквартирном
доме**

принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме

принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ;

принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме

принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

Количество голосов собственников, необходимых для принятия конкретного решения

принимаются
более чем
пятидесятью
процентами
голосов от общего
числа голосов
собственников
помещений в
многоквартирном
доме

принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

выбор способа управления многоквартирным домом;
принятие решения о выборе управляющей организации;

принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

**принимаются
большинством не
менее двух третей
голосов от общего
числа голосов
собственников
помещений в
многоквартирном
доме,**

принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;

принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ

**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 чем двумя третями голосов
собственников жилых помещений либо их
представителей от общего числа голосов
собственников таких жилых помещений в
многоквартирном доме;**

**принятие решения об исключении
многоквартирного дома из границ такой
территории, из проекта решения о
комплексном развитии территории жилой
застройки или из решения о комплексном
развитии территории жилой застройки**



**не менее чем одной третью голосов
собственников жилых помещений либо их
представителей от общего числа голосов
собственников таких жилых помещений в
многоквартирном доме.**

принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение

при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда

большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за **принятие** такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании

при наличии в многоквартирном доме одного подъезда

большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:



- а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;
- в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- г) списки присутствующих и приглашенных лиц;
- д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;
- е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;
- ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их, дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

Типичные ошибки

Ошибка № 1. Нарушение порядка созыва и организации общего собрания



- ❖ Основным способом уведомления собственников о проведении общих собраний собственников помещений является размещение текстов сообщений об их проведении на информационных стендах в подъездах МКД, т.е. в доступном месте для всех собственников помещений в данном доме. В нарушении ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, данный способ уведомления собственниками не утвержден на общем собрании собственников помещений.
- ❖ Не указание в сообщении о проведении общего собрания сведений, установленных ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.
- ❖ Не соблюдение сроков уведомления о проведении собрания. В нарушении ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственники не уведомляются за десять дней до даты его проведения

Ошибка № 2. Нарушение порядка проведения общего собрания



- ❖ В нарушении ч. 1 ст. 47 ЖК РФ собрание проводится сразу в заочной форме, без проведения собрания в очной форме (путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование)
- ❖ Изменение повестки дня общего собрания. Принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, в нарушении ч. 2 ст. 46 ЖК РФ
- ❖ Включение в повестку дня вопросов, принятие которых не относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

Ошибка № 3. Нарушения при оформлении решений (бюллетеней)



- ❖ Неверно оформлены полномочия представителя собственника помещения, доверенность на представление интересов не соответствует ч. 2 ст. 48 ЖК РФ, п. 3,4 ст. 181.5 ГК РФ
- ❖ Указываются неверные сведения о собственниках и площадях помещений
- ❖ При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование участвующим в голосовании собственником оставлено несколько вариантов решений по вопросам повестки дня. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.
- ❖ Отсутствие подписи в решении (бюллетене)
- ❖ Отсутствие даты заполнения

Решение (бюллетень)
собственника помещения (ий) многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Петергоф, ул. Парковая, д.14, корп.3, стр.1
проводимого в форме очно-заочного голосования

Иванова Мария Андреевна
№ п.о. физ. лица или наименование юр. лица – собственника помещения,
наименование: 7005 560351 1-А 22.05.2005

сведения о представителе и документе, подтверждающем его полномочия)
Документ, подтверждающий право собственности на
помещение: Общая долевая собственность: № 78/40:00192282:9018-78/005/2019-6 от 28.03.2019

№ помещения(квартиры)	S – дома (общая площадь многоквартирного дома)	S – помещения (общая площадь помещения)	Количество голосов (доля в праве собственности на помещение)
209	10971,4	25,5	1

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1. Процедурные вопросы:

Для избрания председателем собрания предлагаются следующие кандидаты:

А) Приставка Дмитрий Александрович
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Б) _____
Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Для избрания секретаря собрания предлагаются следующие кандидаты:

А) Полунеева Елена Васильевна
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Б) _____
Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Для избрания счетной комиссии собрания предлагаются следующие кандидатуры:

А) Бочоришвили Александр Автандилович
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Б) Васильев Андрей Борисович
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

В) _____
Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

2. Разрешить устройство клумб и цветников на придомовой территории, собственниками самостоятельно согласно действующих нормативов.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

3. Согласование плана проведения дополнительных работ при наличии средств со статьи текущий ремонт

А) Установка газонных ограждений
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

Б) Устройство внутреннего/наружного видеонаблюдения
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» ☒.

4. Утверждение размера оплаты за обслуживание системы видеонаблюдения, входящей в состав общего имущества МКД, в размере 60 рублей с квартиры в месяц.

«ЗА» ☒, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

5. Утверждение изменения Приложения №2 к Договору управления в части начислений платы за обслуживание видеонаблюдения.

«ЗА» ☒, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

6. Утвердить результаты корректировки платы за коммунальную услугу по отоплению за 2019-2020 год, с учетом показаний распределителей.
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

7. Исключить показания распределителей при расчете платы за услугу по отоплению начиная с 2019 года, утвердить расчет оплаты за отопление исходя из п.42(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2013 № 374 не основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и согласно тарифам, установленным Комитетом по тарифам СПб.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» ☒, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

8. Определить порядок оплаты тепловой энергии, потребляемой при циркуляции горячего водоснабжения в неизолированных стояках и полотах сушильных в межотопительный период (кТз циркуляции ГВС) в течении всего года.

«ЗА» ☒, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

9. Принять решение о заключении договоров на теплоснабжение помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения с РСО (ресурсоснабжающая организация)*, которые содержат положения о предоставлении услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. (п. 4.4 введен Ф3 от 03.04.2018 N 59-ФЗ).

«ЗА» ☒, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

10. Определение даты передачи протокола ОСС в РСО: до 01 июня 2021 год.

«ЗА» ☒, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.

«27» марта 2021 года

Иванова Мария Андреевна
подпись _____ расшифровка подписи _____

Уважаемый собственник помещения!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, улица Парковая, дом 14 корп.3 стр.1 проводится в форме очно-заочного голосования, в период с «27» марта 2021г. по «30» апреля 2021г.

Лица, не присутствующие на очном собрании «27» марта 2021г. согласно постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 №121 «О мерах по противодействию распространения в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID19)», а также во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга Государственной жилищной инспекции №8-15-17477/20-0-0 от 02.12.2020г. «...При этом проведение

общих собраний собственников помещений по вопросам, которые, по мнению их инициаторов, являются неотложными, допустимо в случае проведения таких собраний в форме очно-заочного голосования при условии, что собственники помещений примут участие в заочном голосовании на этих общих собраниях, исключив совместное присутствие...», смогут получить и сдать бюллетени в диспетчерской, расположенной по адресу: г. Петергоф, ул. Парковая, д.18/3 ежедневно с 08.00 до 22.00 (перерывы с 14.00 до 15.00 с 20.00 до 21.00).

По каждому вопросу, поставленному на голосование вы должны поставить только один из вариантов ответа: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

Если у помещения 2,3 или более собственников, то бюллетень должен заполнить каждый из собственников, с количеством голосов пропорционально кв. метрам площади помещения.

Подсчет голосов будет производиться по формуле 1 голос равен 1 кв.м. площади помещения.

Срок окончания приема бюллетеней – «30» апреля 2021 г. в 20 часа 00 минут.

По вопросам, связанным с проведение настоящего собрания, Вы можете обращаться в рабочее время с 09-00 до 18-00 час. по тел. 677-67-18, а также в диспетчерскую по тел.677-57-60.

Решение (бюллетень)
 собственника помещения (ий) многоквартирного дома, расположенного по адресу:
 г. Петергоф, ул. Парковая, д.14, корп.3, стр.1
 проводимого в форме очно-заочного голосования

Харфицов Равиль Минималиевич
 (Ф.И.О. физ.лица или наименование юр.лица – собственника помещения)

сведения о представителе и документе, подтверждающем его полномочия:
 Документ, подтверждающий право собственности на
 помещение:

№ помещения(квартиры)	S – дома (общая площадь многоквартирного дома)	S – помещения (общая площадь помещения)	Количество голосов (доля праве собственности на помещение)
156	10971,4	70,0	1

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

1. Процедурные вопросы:
 Для избрания председателем собрания предлагаются следующие кандидаты:
 А) Приставко Дмитрий Александрович
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Б) _____
 Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
 «ЗА ☐», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Для избрания секретаря собрания предлагаются следующие кандидатуры:
 А) Полунеева Елена Васильевна
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Б) _____
 Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
 «ЗА ☐», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Для избрания счетной комиссии собрания предлагаются следующие кандидатуры:
 А) Бочоришвили Александр Автандилович
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Б) Васильев Андрей Борисович
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

В) _____
 Ф.И.О. кандидатуры, предложенной собственниками помещений многоквартирного дома.
 «ЗА ☐», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

2. Разрешить устройство клумб и цветников на придомовой территории, собственниками самостоятельно согласно действующих нормативов.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

3. Согласование плана проведения дополнительных работ при наличии средств со статьи текущий ремонт
 А) Установка газонных ограждений
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

Б) Устройство внутреннего/наружного видеонаблюдения
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

4. Утверждение размера оплаты за обслуживание системы видеонаблюдения, входящей в состав общего имущества МКД, в размере 60 рублей с квартиры в месяц.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

5. Утвердить изменения Приложения №2 к Договору управления в части начислений платы за обслуживание видеонаблюдения.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

6. Утвердить результаты корректировки платы за коммунальную услугу по отоплению за 2019-2020 год, с учетом показаний распределителей.
 «ЗА ☐», «ПРОТИВ ☒», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

7. Исключить показания распределителей при расчете платы за услугу по отоплению начиная с 2019 года и утвердить расчет оплаты за отопление исходя из п.42(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и согласно тарифам, установленным Комитетом по тарифам СПб.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

8. Определение порядка оплаты тепловой энергии, потребляемой при циркуляции горячего водоснабжения в неизолированных стояках и полотенцесушителях в межотопительный период («Тз циркуляции ГВС») в течение всего года.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

9. Принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения с РСО (ресурсоснабжающая организация)*, которые содержат положения о предоставлении услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. (п. 4.4 введен ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ).
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

10. Определение даты передачи протокола ОСС в РСО: до 01 июня 2021 год.
 «ЗА ☒», «ПРОТИВ ☐», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ ☐».

«___» _____ 2021 года

Харфицов Р.М.
 подпись расшифровка подписи

Уважаемый собственник помещения!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, улица Парковая, дом 14 корп.3 стр.1 проводится в форме очно-заочного голосования, в период с «27» марта 2021г. по «30» апреля 2021г.

Лица, не присутствующие на очном собрании «27» марта 2021г. согласно постановления Правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 №121 «О мерах по противодействию распространения в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID19), а также во исполнение распоряжения Правительства Санкт-Петербурга Государственной жилищной инспекции №8-15-17477/20-0-0 от 02.12.2020г. «...При этом проведение общих собраний собственников помещений по вопросам, которые, по мнению их инициаторов, являются неотложными, допустимо в случае проведения таких собраний в форме очно-заочного голосования при условии, что собственники помещений примут участие в заочном голосовании на этих общих собраниях, исключив совместное присутствие...», смогут получить и сдать бюллетени в диспетчерской, расположенной по адресу: г. Петергоф, ул. Парковая, д.18/3 ежедневно с 08.00 до 22.00 (перерывы с 14.00 до 15.00 с 20.00 до 21.00).

По каждому вопросу, поставленному на голосовании вы должны поставить только один из вариантов ответа «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

Если у помещения 2,3 или более собственников, то бюллетень должен заполнить каждый из собственников, количеством голосов пропорционально кв. метрам площади помещения.

Подсчет голосов будет производиться по формуле 1 голос равен 1 кв.м. площади помещения.

Срок окончания приема бюллетеней – «30» апреля 2021 г. в 20 часа 00 минут.

По вопросам, связанным с проведение настоящего собрания, вы можете обращаться в рабочее время с 09-00 до 18-00 час. по тел. 677-67-18, а также в диспетчерскую по тел.677-57-60.

Ошибка №4. Нарушения при оформлении результатов голосования



- ❖ в протоколе неверно указывается площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащая собственникам помещений в МКД.
- ❖ отсутствуют сведения о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем.
- ❖ в нарушении ч. 1. ст. 46 ЖК РФ отсутствует кворум, необходимый для принятия конкретного решения
- ❖ не указывается регистрационный номер протокола, который является его обязательным реквизитом.
- ❖ неверно указываются сведения об инициаторе общего собрания.

При анализе Протоколов общих собраний собственников многоквартирного дома допускаются следующие **типичные ошибки**



- ❖ Не указываются сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов
- ❖ Подписание протокола общего собрания неуполномоченными лицами или его неподписание председателем и/или секретарем собрания.
- ❖ в нарушении ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава не подписан всеми собственниками помещений в МКД, проголосовавшими за принятие таких решений.
- ❖ Отсутствие обязательных приложений к протоколу

Сроки на обжалование решения общего собрания

❖ Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Решение собрания может быть признано судом недействительным в случае если (ст. 181.4 ГК РФ):

- ❖ допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- ❖ у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- ❖ допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования;
- ❖ допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (пункт 3 статьи 181.2).

Решение собрания не может быть признано судом недействительным

- ❖ по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено последующим решением собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.
- ❖ если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Ничтожность решения собрания (ст. 181.5 ГК РФ)

- ❖ принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- ❖ принято при отсутствии необходимого кворума;
- ❖ принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- ❖ противоречит основам правопорядка или нравственности.

- СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!