АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #39

ЖКХ - ПРОФ

для руководителей и бухгалтеров УК, председателей ТСЖ, ЖСК



СПЕЦВЫПУСК: ОСС-2021

Скачать бесплатно

С 2021 года в проведении общих собраний собственников (далее - ОСС) произошло немало изменений. Каждый день мы получаем много писем и звонков с вопросами: как не нарушить интересы собственников и как не нарваться на штрафы, как поступить в той или иной ситуации... И мы решили подготовить специальный выпуск Аналитической записки ОСС-2021.

Здесь мы собрали всю актуальную информацию о том, как провести ОСС в МКД с учетом всех требований и нововведений законодательства:

- **Свежие новости проведения общих собраний собственников. Актуальное на 2021 г.**
- **Особенности проведения собраний собственников при наличии муниципальной собственности в МКД**
- **Состав протокола для ГЖИ**

А также в свежем выпуске Аналитической записки от ЖКХ-Проф:

- **Актуальная тема выпуска: Как провести ОСС в 2021. Особенности и порядок действий;**
- **Вопрос-ответ: Обязаны ли собственники проводить собрания ежегодно?**
- **Судебная практика: Правомерно ли заочное ОСС без предварительного проведения очного этапа из-за COVID-19?**



НОВЫЙ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ

С 20 декабря 2020 года для УО, ТСЖ и ЖСК начали действовать новые правила включения или исключения МКД из реестра лицензий. Такие поправки в приказ от 25.12.2015 № 938/пр внес Минстрой приказом от 30.10.2020 № 658/пр.

Теперь в самом заявлении о внесении изменений в реестр лицензий сведений указать нужно больше, а документов к заявлению приложить меньше. Состав документов теперь зависит от ситуации, в которой УО приступает к управлению МКД: приняла дом от застройщика, назначена органом МСУ и др.

Также в новой редакции приказа прописана возможность направить документы в орган ГЖИ в электронном виде (например, с помощью информационной системы). ГЖИ должна будет направить УО через ГИС ЖКХ копию решения в тот день, когда оно было принято.

Читать gkhhelp.ru

АУДИТ В УО БУДУТ ПРОВОДИТЬ ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ



27 октября 2020 года на рассмотрение в Государственную Думу внесен Законопроект № 1044569-7, которым предлагается наделить собственников помещений правом инициировать аудиторскую проверку исполнения договора управления. Изменения планируют внести в статью 162 ЖК РФ.

В случае принятия закона собственники смогут провести ОСС и принятым решением обязать УО провести аудиторскую проверку по договору управления, а также по текущим договорам обслуживания, подряда и т.п.

Цель законопроекта – повышение контроля и эффективности работы управляющих организаций.

Подробнее gkhhelp.ru



СРОК ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛА ОСС ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ МОГУТ ИЗМЕНИТЬ

Депутаты внесли на рассмотрение Госдумы инициативу о внесении изменений в Закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», которые коснутся порядка получения разрешения на размещение рекламных конструкций на МКД. По их мнению необходимо установить срок, в течение которого решение собственников о согласии на использование общего имущества в целях размещения рекламы можно реализовать. Такое решение должно быть принято не ранее чем за два года до даты обращения за разрешением на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Подробнее на gkhhelp.ru.

Приглашаем руководителей и специалистов УК, председателей ТСЖ/ТСН, ЖСК посетить расширенный семинар:

21 АПРЕЛЯ 2021

ЕДИНСТВЕННЫЙ В САНКТ-ПЕТБЕРБУРГЕ СЕМИНАР ОТ ПРАКТИКУЮЩЕГО ЮРИСТА ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОСС

СЕМИНАР ДЛЯ УО

ОСС БЕЗ ОШИБОК

РАСШИРЕННЫЙ СЕМИНАР ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ В МКД

- АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСС В 2021
- ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ОСС
- ОСС В ОНЛАЙН
- ПЕРЕХОД ОТ ОДНОЙ УО К ДРУГОЙ. СМЕНА УК НА ТСЖ

И ПР.

ПОДРОБНЕЕ

INFO@GKHHELP.RU | +7 812 327-09-10 | GKHHELP.RU

ГОЛОСОВАНИЕ ПО ОТБОРУ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА



1 января 2021 года вступили в силу поправки в Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", которыми введены дополнительные обязательства субъектов РФ, необходимые для получения субсидии из федерального бюджета на поддержку региональных и муниципальных программ формирования современной городской среды.

Теперь органы местного самоуправления должны обеспечивать:

- обязательное размещение в Интернете государственных, муниципальных программ и иных материалов по вопросам формирования городской среды, которые выносятся на общественное обсуждение,
- разместить результаты этих обсуждений
- обеспечить возможность направления гражданами своих предложений в электронной форме;
- организовать проведение электронного голосования по отбору общественных территорий, подлежащих благоустройству в рамках реализации муниципальных программ.

Изначально предполагалось, что регионы будут сами создавать онлайн-площадки для голосования по тем объектам, благоустройство которых планируется, но анализ готовности субъектов РФ к этому показал, что не все регионы смогут оперативно исполнить эту обязанность. В связи с этим Минстрой России решил запустить единую общефедеральную платформу по голосованию за объекты благоустройства.

Читать подробнее на gkhhelp.ru.



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МКД - 2021:

АКТУАЛЬНОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ

Не только законодатели, но и карантинные ограничения, связанные с пандемией коронавируса, внесли коррективы в работу всех УО и сегодня мы делимся с вами информацией как рекомендуется провести ОСС с учетом всех требований и нововведений жилищного законодательства РФ в 2021 г.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ С 2021

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме уже можно проводить с использованием портала госуслуг.

Соответствующие изменения внесены Постановлением Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 в Положение о федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)", утвержденное Постановлением Правительства РФ от 24.10.2011 № 861.

Постановление Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 вступает в силу 29 января 2021 года.

2. Голосование собственников с помощью ГИС ЖКХ

Теперь у собственников есть возможность заочного голосования - с использованием системы ГИС ЖКХ (ч.3 ст.47 ЖК РФ) - в формате электронного голосования.
Подробнее о процедуре мы уже рассказывали ранее в подробной статье **Общее собрание собственников МКД в системе ГИС ЖКХ. Последовательность проведения и основные нюансы.**
Читать на сайте **gkhhelp.ru**

3. Общие собрания по коммерческим и нежилым помещениям и новые вопросы, которые необходимо согласовывать с собственниками на ОСС

С 2021 года практически все вопросы, которые касаются размещения коммерции в нежилых помещениях, придется согласовывать с собственниками.



1) Согласно пункту 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), 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.

Соответственно, решение об использовании общего имущества, а также решение о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, относится к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

2) Перечень вопросов, которые нужно согласовывать с собственниками с 2021 г.:

- размещение рекламных конструкций, вывесок
- аренда общего имущества в МКД (в первую очередь, это касается интернет - провайдеров)
- инженерные коммуникации и многие изменения, связанные с ними (увеличение мощностей, установка кондиционеров, перенос стен и пр.)

Администрации районов также будут требовать согласования с собственниками, чтобы выдать разрешения коммерческим предприятиям, и обойтись без того будет очень и очень нелегко. Такая тенденция наметилась еще в 2020 году и в текущем году она только будет набирать обороты.
При этом важно знать, что:

1. Для согласования размещения вывесок, аренды общедомового имущества, внесения изменений в инженерные коммуникации необходимо получить ¾ положительных голосов. собственников.
2. При переводе в нежилой фонд увеличение мощностей (и иных инженерных систем) можно согласовать при наличии ¾ положительных голосов.

Подробнее мы рассказываем в статье Изменения в проведении общих собраний в 2021.
Читать на сайте gkhhelp.ru

КАК ПРОВЕСТИ ОСС В 2021. ОСОБЕННОСТИ И ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ

С 2021 года в проведении общих собраний собственников (далее - ОСС) в МКД произошли изменения. Мы подготовили актуальную информацию о том, как провести ОСС в многоквартирном доме с учетом всех требований и нововведений законодательства.
Обо всём по порядку ниже. Напоминаем, что **получить консультацию по проведению ОСС** можно у наших экспертом по эл.почте info@gkhhelp.ru, а также по тел. +7 812 327-09-10.

ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС:

Общее собрание собственников (далее - ОСС) помещений в МКД (ч.1 ст.44 ЖК РФ), признаётся органом управления домом. Общее собрание проводится для того, чтобы собственники помещений



путем голосования принимали общее решение по злободневным вопросам содержания и управления МКД.

Общее собрание собственников жилья может быть проведено в трёх формах (ст.44.1 ЖК РФ):

- очное голосование - в присутствии собственников помещений в доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
- заочное голосование - если собрание в очной форме не состоялось из-за отсутствия кворума (ч.1 ст.47, ст.47.1 ЖК РФ), то заочное собрание производится посредством опросного листа.
- очно-заочного голосования - с использованием системы ГИС ЖКХ (ч.3 ст.47 ЖК РФ). Решение об использовании ГИС ЖКХ при проведении ОСС в форме заочного голосования принимается общим собранием собственников помещений (п.3.2 ч.2 ст.44, ч.1 ст.47.1 ЖК РФ).

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В МКД:

1. ОПРЕДЕЛЯЕМ ИНИЦИАТОРА СОБРАНИЯ

Общее собрание инициирует активная группа или отдельные лица, внеочередное собрание – чаще всего собственники. Такое право есть и у юридических лиц, например, действующей управляющей компании (п.7 ст. 45 ЖК РФ). Инициаторы могут действовать через представителя, для чего необходима доверенность, удостоверенная нотариусом, либо оформленная в соответствии с общими требованиями ст. 185.1 ГК.

2. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

Для проведения ежегодного или внеочередного общего собрания собственников МКД вам потребуются следующие документы:

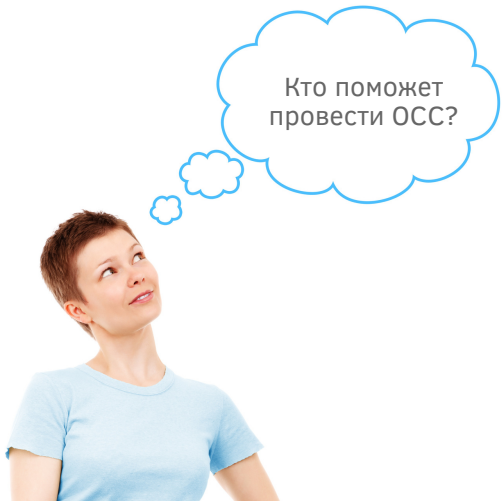
- Реестр собственников помещений многоквартирного дома.
- Сообщение о проведении общего собрания собственников.
- Бланки решений собственников.
- Листы регистрации.

3. СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме о времени и месте проведения собрания следует не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования установило общее собрание, можно повесить объявление в подъезде или другом общедоступном месте, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

4. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПО ВЫБРАННОЙ ФОРМЕ (ОЧНАЯ, ЗАОЧНАЯ, ОЧНО-ЗАОЧНАЯ).

В день проведения собрания члены инициативной группы встречают в назначенном месте и в условленное время остальных собственников помещений. Голосовать на общем собрании собственник помещения может как лично или через представителя. Доверенность на голосование



Квалифицированная поддержка
специалистов **ЖКХ-Проф**
по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК.

**СОПРОВОЖДЕНИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ МКД
“ПОД КЛЮЧ”
- ОТ 10 000 РУБ.**

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10

должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п. 4 и п. 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально. Сведения о лицах, участвующих в очной части голосования, вносятся в регистрационные листы. Вне зависимости от участия в очной части голосования все собственники голосуют письменно, заполняя бланк решения.

Бланки решения надо направить или выдать заблаговременно, а также сообщить дату, время и место приема заполненных бланков. Порядок проведения подробно регламентируется ст.45 ЖК РФ "Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме".



Обратите внимание!!!

Общее собрание не может принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять ее.

Сведения о времени, дате и месте приема бланков решений, подпись собственника или его представителя. (Бланк решения без подписи считается недействительным и не принимается во внимание при подсчете голосов по результатам голосования).

Очень важно помнить, что общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном на общем собрании, пропорционально его доле в праве, а именно: 1 кв. м = 1 голос.

5. ОФОРМЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОЛОСОВАНИЯ

Счетная комиссия обрабатывает бюллетени и подсчитывает результаты голосования. Как правильно подсчитать голоса вы можете **прочитать здесь.**

Состав счетной комиссии определяют собственники на общем собрании. Засчитываются только те голоса, по которым собственник выбрал в письменном решении лишь один вариант ответа. Иначе решения признаются недействительными. Если в повестке несколько вопросов – один некорректный ответ не делает недействительным все решение (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

Окончательное решение общего собрания оформляют протоколом с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. Требования к протоколу подробно регламентированы Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 года № 937/пр.

Протокол общего собрания изготавливается в сроки, установленные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, но не позднее чем через 10 дней после проведения собрания.

5. СООБЩЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ СОБРАНИЯ

Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. Инициатор собрания должен обнародовать решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования. Для этого нужно разместить сообщение в помещении данного дома, которое определено решением общего собрания и доступно для всех собственников. Уведомить всех собственников необходимо не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч.3 ст. 46 ЖК).

7. НАПРАВЛЕНИЕ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В НАДЗОРНЫЙ ОРГАН

Порядок передачи копий протоколов общего собрания собственников помещений установлен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 года № 937/пр.

Инициатор общего собрания должен предоставить оригиналы решений и протокола ОСС в свою управляющую компанию в течение 10 дней после проведения мероприятия (ч.1 ст.46 ЖК РФ).



Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖСК обязан направить подлинники решений и протоколов ОСС, в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в орган государственного жилищного надзора субъекта РФ, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений, в котором проводили общее собрание.

Подлинники решений, протокола нужно передать в течение пяти дней с тех пор, как их получили от инициатора управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК. Вручение нужно оформить таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения документов ГЖИ. Кроме этого, сохраняется обязанность размещения информации об итогах ОСС:

- на сайте Реформа ЖК
- на сайте УК
- на сайте ГИС ЖКХ

Итоги голосования доводятся до сведения всех собственников жилья инициатором проведения собрания в течение 10 дней с момента их принятия. Информация размещается в доступном для всех жильцов помещении дома (ч.3 ст.46 ЖК РФ). Например, на информационной доске или на ином ресурсе.

Копии решений, протокола считаются переданными в случае, когда электронный образ решений, протокола находится в открытом доступе и доступен для обозрения в ГИС ЖКХ, а также при передаче решений, протокола иным способом, кроме размещения в системе, - в случае наличия у управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива документа, подтверждающего факт и дату их передачи в орган государственного жилищного надзора.

8. ХРАНЕНИЕ МАТЕРИАЛОВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МКД

Хранить копии протоколов общих собраний собственников помещений и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, нужно в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. (п. 4 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

ОНЛАЙН ГОЛОСОВАНИЕ С ПОМОЩЬЮ ГИС ЖКХ

В текущих реалиях собрать очное ОСС становится маловозможным. При этом у собственников есть возможность заочного голосования - с использованием системы ГИС ЖКХ (ч.3 ст.47 ЖК РФ) - в формате электронного голосования.

Голосование **с применением системы ГИС ЖКХ** – это размещение и хранение сообщений о проведении ОСС, их решений и итогов в системе.

Для проведения ОСС в ГИС ЖКХ назначается **Администратор ОСС** (как правило, это и есть инициатор собрания), функция которого – организация собрания (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В качестве информационной системы для электронного голосования на ОСС законодательными органами России определена система ГИС ЖКХ.

БУДЬТЕ ВНИМАТЕЛЬНЫ: Если ранее на общем собрании собственники не утвердили возможность проведения ОСС с помощью ГИС ЖКХ, то собрание, проведенное, с помощью данной системы может быть признано нелегитимным! Ниже мы познакомим Вас с уже сложившейся судебной практикой по голосованию в ГИС.

Порядок проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ утверждён ст. 47.1 ЖК РФ. Решения, определённые с помощью данного голосования полностью легитимны и принимаются ГЖИ.

Подробнее с процедурой проведения голосования с помощью ГИС ЖКХ можно ознакомиться на сайте **gkhhelp.ru**

Надеемся, что наша статья поможет Вам организовать и провести **Общее собрания собственников в 2021 году** с учетом всех требований законодательства.

Если у вас возникли вопросы или вам нужна квалифицированная помощь и консультация при проведении ОСС в МКД в 2021 году, то специалисты ЖКХ-Проф готовы ответить на них:

- по тел. +7 812 327-09-10;
- по e-mail info@gkhhelp.ru.

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС ПРИ НАЛИЧИИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В МКД



Собственниками помещения могут быть как физические или юридические лица, так и Органы муниципального самоуправления (ОМСУ), которые также имеют в собственности жилые и нежилые помещения.

Пунктом 2 ст. 48 ЖК РФ установлено, что представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

Таким образом, представители ОМСУ могут принять участие в собрании согласно своим полномочиям на основании актов ОМСУ.

Зачастую «муниципалы» никаким образом не проявляют активность, не участвуют в общих собраниях и не голосуют по квартирам. Но не стоит забывать, что, как собственники помещений в МКД, ОМСУ также обладают правом на голосование в ОСС, обжалование его решений, а также могут выступать инициаторами собраний.

Понятное дело, что никаких проблем с таким участием ОМСУ в общем собрании не возникнет, когда помещение в МКД зарегистрировано надлежащим образом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, информацию о котором можно получить в Росреестре по запросу любого лица.

А если в Росреестре отсутствуют данные? В этом случае данные в реестр собственников помещений МКД внести неоткуда, если только сами муниципальные органы не предоставят такие документы. Ими вполне могут быть и акты приема-передачи по ДДУ, какие-либо муниципальные акты либо акты субъекта РФ о передаче имущества, выписки из реестра муниципального имущества или иные документы, подтверждающие права титульного собственника.

Но в соответствии с внесенными изменениями в ЖК РФ (п. 1.1. ст. 44 ЖК РФ) после пары лет судебной практики о правах дольщиков на участие в общих собраниях, такие собственники (по актам приема-передачи) могут голосовать только в течение 1 года с момента подписания акт-приема передачи квартиры. То есть, акты более длительного срока оформления не будут давать право на голосование в ОСС. Но суды могут думать иначе (выдержки из судебной практики ниже).

В Жилищном кодексе есть обязанность для УО вести актуальный реестр собственников. Обычно в данный реестр информация вносится из Росреестра. Обязать каким-либо образом предоставить собственника документы управляющей организации не имеется правовых оснований и полномочий на это.

Хотя такое неоформление документов вполне может быть обосновано сложностью этого процесса из-за обязанности ОМСУ соблюдать законодательство о контрактной системе закупок, когда ОМСУ обязано проводить торги и заключать муниципальные контракты. Вот поэтому, видимо, некоторые ОМСУ и не слишком заморачиваются оформлением помещений, тем более, когда ответственность за это практически никто нести не будет. А Росреестр зачастую на основании формальных оснований просто отказывает в регистрации права собственности.

Например, такая ситуация сложилась при регистрации права собственности в следующем судебном споре. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 по делу № 303-КГ18-7703, А24-3366/2017:

> «…Целью предусмотренной частью 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ правовой экспертизы представленных на регистрацию документов является в том числе проверка законности сделки с целью пресечения неправомерных действий, недопущения государственной регистрации прав, возникших без оснований, предусмотренных законодательством.
>
> ...Ввиду отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (муниципального контракта от 15.06.2015) и в государственной регистрации права муниципальной собственности из-за отсутствия регистрации муниципального контракта Управление лишено возможности защитить свой законный интерес, поскольку пыталось иными возможными способами оформить право муниципальной собственности на спорные квартиры, однако получало отказы со ссылкой на отсутствие государственной регистрации контракта».



В соответствии с пунктом 5.1. ст. 48 ЖК РФ при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны также:

1. сведения о лице, участвующем в голосовании;
2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

Если таких сведений и документов о собственности собственник в лице ОМСУ предоставить не может, то и принять участие в голосование — также вряд ли получится. Ведь имеется обширная судебная практика, когда суды исключали из кворума такие письменные решение, когда не указывались данные о правоустанавливающем документе о собственности на помещение в МКД. Таким образом, реквизиты правоустанавливающего документа о собственности на помещение в МКД являются обязательными для внесения в письменное решение собственника и участия в собрании.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03.10.2017 № 35-КГ17-9:

> "В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от даты передачи этих жилых помещений и от даты их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма…
>
> …Органом местного самоуправления издано постановление о принятии от 201 квартирно-эксплуатационной части района имущества, указанного в перечне к распоряжению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, с возложением на дирекцию по эксплуатации зданий обязанности заключить с гражданами, проживающими в квартирах на момент передачи зданий в муниципальную собственность, договоры социального найма жилых помещений. Данная передача фактически произведена не была. По сообщениям территориальных органов управления государственным имуществом, а также администрации г. Твери и администрации Заволжского района г. Твери, объект недвижимого имущества по адресу: <...>, не числится в реестрах федерального или муниципального имущества (т. 1, л.д. 15 - 16, 52 - 53).
>
> Между тем факт принятия решения о передаче общежития, которое находилось в государственной собственности и было закреплено за 201 квартирно-эксплуатационной частью района на праве оперативного управления, в муниципальную собственность предполагает изменение статуса жилого помещения с применением к нему в силу закона правового режима, установленного для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Данные обстоятельства судами не были учтены.
>
> Неисполнение Министерством обороны Российской Федерации своей обязанности по передаче в муниципальную собственность недвижимого имущества и отсутствие регистрации права муниципальной собственности на спорное жилое помещение не могут являться препятствием для реализации истцами их жилищных прав».

Исходя из приведенных выше решений судов, информация о праве собственности на муниципальное или федеральное имущество может также находится в реестрах федерального или муниципального имущества. Такие реестры размещены обычно в свободном доступе на официальных сайтах ОМСУ и субъекта РФ.

Только ввиду низкой активности ОМСУ в плане участия в общих собраниях и их обжаловании, судебной практики по оспариванию таких собраний практически нет. А положения о ведении такого реестра принимаются путем утверждения муниципального правового акта, который в каждом муниципальном образовании свой.

Хоть «муниципалы» и не отличаются активностью в управлении МКД, но и забывать про них не стоит. Оспорить процедуру проведения ОСС они также имеют законное право.

Читайте статью на сайте gkhhelp.ru

ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ПРОТОКОЛЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ГЖИ

В течении 5 рабочих дней с момента получения документов от инициатора управляющая организация, правление ТСЖ, ЖСК или ЖК должны передать оригиналы документов в орган ГЖН и разместить их в ГИС ЖКХ (ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ).

Обязательно нужно сделать опись всех документов, а приложения – пронумеровать. Все страницы протокола и приложений тоже нужно пронумеровать сквозной нумерацией и указать общее количество листов.

Как предусмотрено ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ, все документы хранятся в ГЖИ в течение 3 лет.

К протоколу в обязательном порядке прикладываются следующие документы:

- Лист решений собственников по каждому вопросу повестки дня общего собрания
- Лист регистрации присутствующих на общем собрании собственников
- Доверенности (их копии при наличии)
- Реестр собственников помещений в многоквартирном доме
- Ведомость получения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений
- Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений
- Доверенности (их копии при наличии).



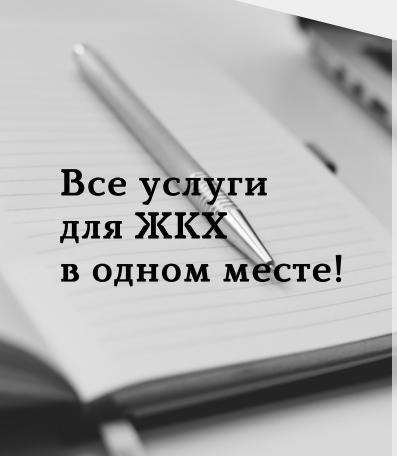
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

За непередачу или несвоевременное предоставление оригиналов документов ОСС в ГЖИ предусмотрена административная ответственность – штраф от 3 000 до 5 000 рублей ст. 19.7 КоАП.

Задача управляющей организации перед передачей документов в ГЖИ – проверить, не оценивая само содержание документа, правильно ли составлен протокол по формальным признакам согласно приказу Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр: все ли необходимые реквизиты и приложения есть.

Чтобы соблюсти сроки передачи документов, сотрудники управляющих организаций часто передают неправильно оформленные документы в ГЖИ, но лучше не передавать то, что официальным документом не является. Если есть нарушения, УО должна сообщить инициатору о необходимости переоформить протокол, и только после исправления недочётов передать его в ГЖИ.

Читать на сайте gkhhelp.ru



Все услуги для ЖКХ в одном месте!

КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДЛЯ ТСЖ, ЖСК И УК

- Расчетный центр и бухгалтерия УО;
- Юридическое сопровождение;
- Сопровождение проверок ГЖИ, ФНС и пр;
- Проведение ОСС;
- Раскрытие в ГИС ЖКХ;
- Проведение обучений и семинаров по ЖКХ
- Управление недвижимостью **"под ключ"**

Персональный бухгалтер

Самая выгодная стоимость, Снижаем расходы

Удобство для собственников

gkhhelp.ru +7 812 327-09-10 info@gkhhelp.ru

ВОПРОС ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ



МОЖНО ЛИ СДАТЬ В АРЕНДУ ЧАСТЬ ЛЕСТНИЧНОЙ ПЛОЩАДКИ?

Можно. Как и любые объекты общего имущества.

Но только если это не нарушает права и законные интересы самих собственников и пользователей помещений.

Это устанавливает ч. 4 ст. 36 ЖК. В аренду можно сдать как помещения целиком, так и их части. Частями также сдают лестничные клетки, стены, потолки, крыши.

Среди объектов, которые нельзя сдавать в аренду, вентиляционные шахты, электрощитовые, системы и приборы технического учета, лифты, лестничные площадки (если это мешает проходу собственников). При этом законом не запрещено сдавать в аренду части этих объектов. Например, можно сдать в аренду 1 кв. метр площади на лестничной клетке для установки какого-либо терминала (условие - сдается часть лестничной площадки, которая не препятствует проходу жителей.) Также можно сдать в аренду часть чердака для размещения интернет-провайдера или часть стены фасада, чтобы разместить рекламу. Границы сдаваемого ОИД должны быть четко определены договором аренды.

Напоминаем: чтобы сдать ОИД в аренду необходимо провести ОСС, решения принимаются квалифицированным большинством.



ОБЯЗАНЫ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПРОВОДИТЬ СОБРАНИЯ ЕЖЕГОДНО?

Годовое общее собрание собственники помещений в МКД обязаны проводить ежегодно в течение II квартала года, следующего за отчетным годом. При этом на общем же собрании собственники могут установить иные сроки его проведения (или вовсе отказаться от ежегодного проведения собрания собственников).

Напоминаем, что внеочередное общее собрание можно проводить в любое время по инициативе любого из собственников помещений в МКД. Законом не установлено ограничений по количеству и периодичности проведения внеочередных общих собраний.

Такие правила следуют из частей 1, 2 статьи 45 ЖК РФ.

ИСКЛЮЧЕНИЕ установили только для годового общего собрания собственников в 2020 году. Его нужно было провести до 1 января 2021 года.



НУЖНО ЛИ РЕГИСТРИРОВАТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА?

Договор аренды части общего имущества МКД необходимо регистрировать в том случае, если он заключается на срок более одного года. Данное правило определено частью 2 статьи 651 ГК, пунктом 9 постановления Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73.

Для госрегистрации договора аренды представляют подписанный сторонами договор с графическим или текстуальным описанием той части МКД, которой будет пользоваться арендатор.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НАРУШЕНИЕ В ПРОЦЕДУРЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС ПОВЛЕКЛО АННУЛИРОВАНИЕ РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Собственница недвижимости Гражданка Л. обратилась в суд с признанием недействительным протокола и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором находится ее квартира.

Ангарский городской суд Иркутской области, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-37/2018 по иску прокурора города Ангарска в защиту жилищных прав Гражданки Л. о признании недействительным протокола и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 микрорайона 18 города Ангарска от 01.04.2017 года.

В период с 14.02.2017 по 31.03.2017 в многоквартирном доме №7 г. Ангарска компанией «УК «Наш дом», являющейся управляющей организацией в МКД, было проведено общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования, по результатам которого большинством голосов были приняты решения по различным вопросам. В том числе об установление размера платы за содержание жилого помещения; утверждения Перечня работ и услуг, по содержанию общего имущества в МКД, а также порядок извещения собственников о проведении в будущем годовых и внеочередных общих собраний.

Собрание проведено по инициативе другого собственника дома Гражданки Н. Истец Гражданка Л. участие в проведении данного общего собрания не принимала, с решениями, принятыми общим собранием и оформленными протоколом от 01.04.2017, не согласна, полагает, что таким решением нарушены ее права и законные интересы, в связи с чем обратилась с заявлением в органы прокуратуры.

По результатам прокурорской проверки установлено, что при голосовании и принятии решений собственниками помещений в МКД допущены существенные нарушения жилищного законодательства, что повлекло за собой нарушение жилищных прав Гражданки Л. в виде причинения убытков указанному собственнику.

В соответствии с ч. 1 ст. 45 ГПК РФ прокурор обратился в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов, от лица Гражданки Л. Основанием для обращения прокурора в суд явилось заявление Гражданки Л., которой установлена 3 группа инвалидности.

Прокурор просит признать недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 01.04.2017г., признать недействительными решения об-

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ ЖКХ

1-Й МЕСЯЦ ОБСЛУЖИВАНИЯ БЕСПЛАТНО

при переходе из ВЦКП или ЭЛЛИС

- Начисление ЖКУ, пени
- Прием показаний ИПУ
- "Горячая" линия для жильцов
- Сопровождение проверок контр.органов

Снижаем расходы ТСЖ, ЖСК и УК
Освобождаем от общения с жильцами и контролирующими органами

Получите консультацию БЕСПЛАТНО!



от 4900 руб./мес.

bpprof.ru
327-09-10

щего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленные протоколом от 01.04.2017 г.

В процессе судебного разбирательства были опрошены в качестве свидетелей несколько собственников МКД и участников ОСС. У суда не имеется оснований не доверять показаниям свидетелей.

- Как следует из показаний свидетелей собственникам раздавались только бланки решений собственника, но не каждому собственнику лично, а одному, кто проживает в квартире, по числу собственников. Более того, свидетели указали, что при проведении очного голосования кворум не состоялся и потому решили перейти на заочное голосование, было два уведомления о проведении собрания, поскольку вносились изменения в состав Совета дома.
- Как следует из представленных документов и показаний свидетелей со стороны ответчика, внеочередное общее собрание собственников помещений МКД проводилось фактически в форме заочного голосования. Собрание в форме совместного присутствия (очное) не состоялось, поскольку отсутствовал кворум и решили перейти на заочное голосование. Данные обстоятельства подтверждаются кроме показаний свидетелей, в котором отсутствует указание на обсуждение вопросов повестки дня присутствующими на очной части собрания и принятие по вопросам повестки, поставленным на голосование, а также листом регистрации (совместного присутствия), а не очной части собрания, из которого следует, что принимало участие 4% от числа собственников помещений.
- Таким образом, суд приходит к выводу, что инициатором собрания нарушен порядок проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме очно-заочного голосования.
- Протокол ОСС является юридически значимым документом, удостоверяющим 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.
- Анализируя протокол внеочередного общего собрания (в форме очно-заочного голосования) собственников помещений многоквартирного дома, суд приходит к выводу, что протокол не соответствует указанным Требованиям.
- Согласно пунктов 4 и 8 Требований обязательным реквизитом протокола общего собрания является место проведения общего собрания; в качестве места проведения общего собрания указывается адрес, по которому проводилось очное собрание или адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме при очно-заочном и заочном голосовании.

В нарушение пунктов 4 и 8 Требований протокол не содержит сведений о месте проведения общего собрания.

Согласно пункту 11 Требований вводная часть протокола общего собрания включает в себя сведения о лицах, принявших участие в общем собрании (далее - присутствующие) и приглашенных для участия в нем (далее - приглашенные) (подпункт «в») и о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании (подпункт «д»).

В нарушение требований п.п. «в» и «д» пункта 11 Требований вводная часть протокола указанных сведений не содержит.

В нарушение пунктов 12 и 13 Требований к протоколу не приложен список, содержащий информацию о лицах, присутствующих на общем собрании.

ПО ИТОГУ РАССМОТРЕНИЯ СУД РЕШИЛ:

- Иск прокурора в защиту жилищных прав Гражданки Л. о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме города Ангарска от 091.04.2017 года, признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 микрорайона 18 города Ангарска, оформленного протоколом от 01.04.2017 года – удовлетворить частично.

- Признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 микрорайона 18 города Ангарска, оформленное протоколом от 01.04.2017 года.
- В удовлетворении иска прокурора города Ангарска в защиту жилищных прав Гражданки Л. о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений – отказать.
- Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня составления мотивированного решения.



ПРЕДПИСАНИЕ ЖИЛНАДЗОРА МОЖЕТ "ПРЕОДОЛЕТЬ" СРОКИ РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, УСТАНОВЛЕННЫЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ



ВС РФ отказал управляющей МКД организации в пересмотре дела об отмене предписания органа ГЖН (Определение Верховного Суда РФ от 1 октября 2020 г. № 301-ЭС20-13447.

Ранее жилнадзор обнаружил плачевное состояние общего имущества МКД, которым управляет УК:

- следы протечек на стенах и потолках подъездов;
- растрескивание кровли над подъездами;
- местные разрушения отмостки;
- местами трещины в несущих стенах;
- неряшливые следы неряшливой штукатурки фасада;
- выкрошился температурный шов в некоторых местах

Орган ГЖН предписал исправить все эти огрехи, срок – все лето и почти целиком сентябрь.

УК не оспаривала, что дом, действительно, требует ремонта в указанной в предписании части. Однако, по ее мнению, спешка в этом вопросе ни к чему, – жители дома еще несколько лет назад провели ОСС и сами, добровольно, выбрали другие сроки для проведения текущего ремонта - попозже. А значит, и жилнадзор должен был в своем предписании указать именно сроки из решения ОСС.

Однако суды всех инстанций отказали в удовлетворении заявления:

- согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 29 сентября 2010 г. № 6464/10 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться УК независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение ОСС;
- наличие выявленных повреждений находится в непосредственной причинной связи с ненадлежащим исполнением обязанностей УК по содержанию общего имущества МКД,
- соответственно, их устранение входит в её обязанности;
- предписание направлено на устранение допущенных УК нарушений требований законодательства в жилищной сфере при содержании общего имущества, является реально исполнимым;
- и не противоречит положениям действующего законодательства.

УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ НЕ ДОЛЖНЫ ОТВЕЧАТЬ ЗА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ?

На практике часто случается, что ГЖН выдает предписание с обязательством привести помещение в прежнее состояние именно управляющей организации.

Однако Управляющая организация не отвечает за ненадлежащую перепланировку жилых помещений и не является адресатом предписания о приведении помещений в прежнее состояние. Данную позицию поддержал Верховный суд (определение от 22.09.2020 по делу № 307-ЭС19-13837).

Рассмотрим на примере кейса. УО обратилась в суд с требованием признать незаконным предписание ГЖН, которая требовала, чтобы УО привела помещения собственников в соответствие с технической документацией. УО доказала, что неоднократно обращалась к собственникам с просьбой привести помещения в первоначальный вид, но они не отреагировали.

Орган ГЖН посчитал, что именно УО должна устранить нарушения и привести помещение в надлежащее состояние. Суды первой и апелляционной инстанции согласились с ГЖН.



Кассационная инстанция вернула дело в первую инстанцию на новое рассмотрение, указав, что УО в данном случае не является надлежащим адресатом для предписания. Пересмотрев дело, суды пришли к выводу, что требовать устранения нарушений в результате незаконной перепланировки вправе только орган, который выдает разрешения на такие работы. Адресатом должны быть собственники или наниматели переустроенных помещений. Предписание органа ГЖН было признано незаконным. Правильность решения подтвердил и Верховный суд.

ПРАВОМЕРНО ЛИ ЗАОЧНОЕ ОСС БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПРОВЕДЕНИЯ ОЧНОГО ЭТАПА ИЗ-ЗА COVID-19?



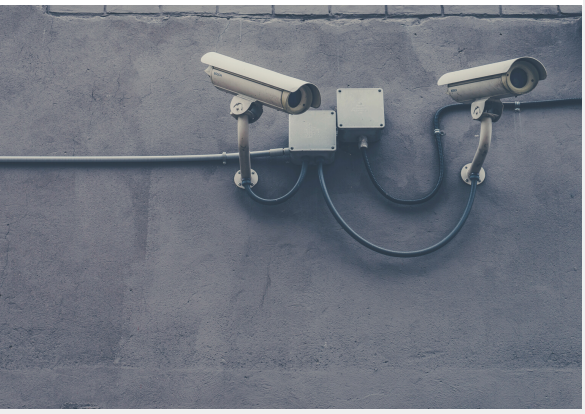
Суд может признать такое решение ОСС недействительным.

Даже несмотря на ограничения, связанные с пандемией, провести ОСС в заочной форме без предшествующего очного собрания нельзя. Такое правило предусмотрено частью 1 статьи 47 ЖК РФ и пандемия на него никак не влияет.

Если допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, его решение могут признать недействительным. Основания установлены частью 1 статьи 181.4 ГК РФ. Аналогичные выводы сделали:

- Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 03.02.2020 № 11АП-22574/2019;
- Свердловский областной суд в апелляционном определении от 04.09.2019 по делу № 33-14075/2019;
- Московский городской суд в апелляционном определении от 24.04.2019 по делу № 33-17739/2019.

"ОБЩИЕ" ВИДЕОКАМЕРЫ В МКД: РЕШЕНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИНИМАЕТСЯ ДВУМЯ ТРЕТЯМИ ВСЕХ ГОЛОСОВ



Минстрой России озвучил и объяснил правовую позицию о минимальном количестве голосов собственников, проголосовавших за установку видеонаблюдения в МКД с включением видеооборудования в состав общего имущества: по мнению ведомства, легитимным такое решение ОСС может быть только в том случае, если за него проголосуют собственники, обладающие 2/3 всех голосов (Письмо Минстроя России от 17 декабря 2020 г. № 37595-ОГ/04).

Правовое обоснование:

- в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса к компетенции ОСС в МКД относится принятие решения о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозпостроек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД;
- согласно ч.1 ст. 46 ЖК РФ указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;
- следовательно, решение об установке видеонаблюдения, возложении расходов на собственников помещений в МКД и принятия оборудования в состав общего имущества принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов.

Напомним, что расходы на покупку видеооборудования, – если указанное решение принято на ОСС квалифицированным большинством голосов, – включаются в состав расходов на содержание общего имущества и "попадают" в платежку за ЖКУ.

БОЛЬШЕ АКТУАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В

- нашей группе в ВК - vk.com/gkhhelp
- на канале ЖКХ-ПРОФ в Яндекс Дзен

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ

- Актуальная тема: Подготовка отчета по смете и выполненным работам за 2020 г. Основные ошибки руководителя.
- Вопрос-ответ: Онлайн голосование на ОСС. Ответы на вопросы руководителей УО.
- Эксперт ГИС ЖКХ: Что раскрываем в ГИС с 2021

ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!