**ТЕМА 2. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ.**

**(Слайд 1)** Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является **общее собрание собственников помещений в данном доме**. Именно собрание собственников решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Компетенция общего собрания собственников закреплена в ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

**(Слайд 2)** Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

* избран способ управления домом (УК, ТСЖ, непосредственное управление);
* принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД;
* избран способ формирования фонда капитального ремонта (специальный счет, счет регионального оператора);
* окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт (не менее минимального размера взноса, утвержденного Правительством Ставропольского края);
* принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
* принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
* принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
* принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
* принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

!!! Данный перечень не является исчерпывающим. Общим собранием также решаются и иные вопросы, отнесенные к компетенции данного органа Жилищным Кодексом.

**(Слайд 3) Порядок проведения общего собрания собственников помещений.**

Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме вправе **любой собственник** помещения в данном доме (*ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ*).

!!! Обязательным является проведение лишь ежегодного общего собрания. Сроки и детальный порядок проведения такого собрания устанавливаются собственниками.

Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем **50% голосов** от общего числа голосов.

При отсутствии кворума на обязательном ежегодном собрании, собрание проводиться **повторно**. Повторное проведение внеочередного общего собрания при отсутствии кворума возможно по решению инициаторов.

**(Слайд 4)** !!!Собственник, который инициирует проведение общего собрания, обязан сообщить об этом другим собственникам не менее, чем за **10 дней** до даты проведения собрания.

Допустимые способы уведомления:

* направление уведомления каждому собственнику помещения **заказным письмом** (если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме);
* вручение уведомления **под роспись**;
* **размещение** уведомления в помещении общего пользования в данном доме (*например, в подъезде дома на 1 этаже на специальном стенде для размещения информации*). Данный способ возможен, если он определен в качестве надлежащего уведомления собственников о проведении общего собрания на одном из предыдущих общих собраний.

**(Слайд 5) Обязательные требования к сообщению о проведении общего собрания**.

В сообщении должны быть указаны:

* сведения об инициаторе созыва собрания;
* форма проведения собрания (совместное присутствие или заочное голосование);
* дата, место, время проведения собрания;

(в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения)

* повестка дня;
* порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

**(Слайд 6) Решения общего собрания собственников многоквартирного дома**

Принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, нельзя!

Изменять повестку дня нельзя!

!!! Решения общего собрания собственников по большинству вопросов принимаются простым большинством голосов.

Но есть исключения. К ним относятся:

* вопросы по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в МКД (*кроме вопроса о выборе банка для открытия специального счета*);
* вопросы реконструкции МКД и строительства на земельном участке МКД;
* вопросы о пределах и порядке использования земельного участка;
* вопросы по поводу пользования общим имуществом МКД;
* вопросы по передаче полномочий отдельным лицам (например, председателю совета дома) на заключение договоров от имения собственников на условиях, утвержденных общим собранием.

!!! По этим вопросам решение принимается не менее, чем 2/3 от общего числа голосов.

**(Слайд 7)** Решения общего собрания и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором собрания. Информация в виде сообщения размещается в доступном для всех собственников месте не позднее чем, через **10 дней** со дня принятия решений.

!!! Решение общего собрания собственников помещений в МКД является обязательным для всех собственников.

**(Слайд 8)** Решение общего собрания собственников помещений в МКД оформляется **протоколом**. Его подписывает председатель и члены счетной комиссии.

**В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны** (*ч. 4 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ*):

* дата, время и место проведения собрания;
* сведения о лицах, принявших участие в собрании;
* результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
* сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
* сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Протоколы общих собраний хранятся в месте (по адресу), которое определено решением данного собрания.

**(Слайд 9)** Как показывает практика, успешно провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников на голосовании (в очной форме) крайне сложно. Такие собрания практически редко имеют кворум.

Поэтому в ст. 47 Жилищного кодекса РФ закреплена возможность проведения общего собрания **путем поквартирной раздачи бюллетеней для голосования** (общее собрание в заочной форме).

Собственники, выразив в бюллетене свое мнение по поставленным на голосование вопросам, должны сдать их в специально отведенные для этого в МКД места или представителям счетной комиссии.

!!! Однако прежде чем проводить общее собрание в заочной форме собственники должны попытаться принять решение по вопросам общего собрания в очной форме. При этом повестка дня остается прежней.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование в заочной форме, 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» или «воздержался».

**(Слайд 10)** О начале проведения общего собрания в заочной форме инициатор собрания также обязан уведомить остальных собственников в данном доме не менее чем за **10 дней** до даты начала проведения собрания.

Уведомление об итогах собрания размещается в ранее определенном общедоступном помещении МКД не позднее чем, через **10 дней** после проведения общего собрания.

Результат общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме также оформляется протоколом.

**(Слайд 11**) **В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны**:

1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании собствеников;

2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, подписавших протокол.

**(Слайд 12) Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.**

!!! Собственники имеют право принимать участие в голосовании лично или через представителя. Представитель собственника действует на основании доверенности.

**Доверенность на голосование** должна содержать:

* сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме
* сведения о представителе (имя или наименование организации, место жительства или место нахождения, паспортные данные)

Доверенность оформляется в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверяется нотариально.

!!! Количество голосов, которым владеет собственник, исчисляется исходя из количества площади, принадлежащего ему помещения.

**(Слайд 13) Оспаривание решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Согласно ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать решение, принятое общим собранием, в судебном порядке, если:

* решение принято с нарушением требований Жилищного кодекса;
* собственник не принимал участие в этом собрании;
* решение общего собрания нарушает его права и законные интересы.

!!! Заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение **6 месяцев** со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если:

* голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;
* допущенные нарушения не являются существенными;
* принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

**(Слайд 14)** Решение общего собрания может быть **недействительным** в двух случаях:

* если оно **ничтожно**;
* если оно **оспоримо**.

**(Слайд 15)** **Ничтожное** решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительно вне зависимости от признания его таковым судом.

Решение ничтожно, если оно:

* принято по вопросу, не включенному в повестку дня
* принято при отсутствии кворума;
* принято по вопросу, который не относится к компетенции собрания;
* противоречит основам правопорядка или нравственности.

**(Слайд 16)** **Оспоримое** решение общего собрания собственников помещений может быть признано недействительным **по решению суда**.

Решение собрания **оспоримо**, если:

* допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
* у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
* допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;
* допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

!!! Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

**(Слайд 17) Совет многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома.**

Собственники помещений в данном доме на общем собрании должны выбрать **совет многоквартирного дома** и **председателя совета многоквартирного дома** при:

* непосредственном управлении МКД
* при управлении управляющей организацией

!!! Если в течение **календарного года** решение об избрании совета МКД не принято или принято, но не реализовано, орган местного самоуправления в **трехмесячный ср**ок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку дня включаются вопросы:

* об избрании совета МКД и председателя совета
* о создании ТСЖ

Совет дома и председатель совета дома осуществляют руководство текущей деятельностью в многоквартирном доме (например, председатель совета МКД может подписывать договоры от имени собственников на условиях, определенных общим собранием), а также участвуют в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в МКД. Более подробно перечень полномочий совета и председателя мы рассмотрим ниже.

**(Слайд 18)** **Совет многоквартирного дома**:

* обеспечивает выполнение решений общего собрания;
* выносит на общее собрание вопросы:

- о порядке пользования общим имуществом (в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом),

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг,

- предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий.

* представляет собственникам предложения:

- по вопросам планирования управления домом,

- организации такого управления,

- содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

* представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

(В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией);

* осуществляет контроль:

- за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества;

- за качеством предоставляемых коммунальных услуг;

* представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

!!! Совет дома может быть избран только применительно к одному дому.

**(Слайд 20)** Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

!!! Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников. А в случае принятия решения о создании ТСЖ – до избрания правления ТСЖ.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию каждые **два года**, если иной срок не установлен решением общего собрания.

!!! В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием.

**(Слайд 21)** Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Такие комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания или по решению совета дома.

**(Слайд 22)** !!!Председатель совета дома избирается на общем собрании из числа членов совета дома. Он руководит текущей деятельностью совета дома и подотчетен общему собранию собственников.

**Председатель совета многоквартирного дома**:

* ведет переговоры о заключении договора управления МКД, договоров горячего холодного и водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.
* информирует собственников о результатах переговоров.
* по поручению собственников и на основании доверенности заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления МКД.

(По договору управления МКД все собственники помещений приобретают права и становятся обязанными. Собственники вправе потребовать от УК копии этого договора. А при непосредственном управлении – копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.)

* контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества,
* подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества,
* направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении обязательств управляющей организацией;
* на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

**(Слайд 23)** Спасибо за внимание! На следующем занятии «Школы грамотного потребителя» мы рассмотрим тему «**Способы управления многоквартирным домом».**