**Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Общее собрание собственников помещений МКД. Общие разъяснения.**



Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) является органом управления МКД и проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, не реже одного раза в год.

Статьей 44 ЖК РФ установлен исчерпывающий перечень вопросов, по которым могут приниматься решения общим собранием собственников помещений в МКД:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения установленного минимального размера,

- о получении ТСЖ, кооперативом, управляющей организацией или лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута;

- о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

- о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций,

- об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

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

- по иным вопросам (например, по внесению платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям) и другое.

**Порядок проведения общего собрания**

1) Сроки проведения общего собрания:

-  первичное (организуется собственником или несколькими собственниками МКД);

- годовое (является обязательным, проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное);

-  внеочередное (может быть созвано по инициативе любого из собственников МКД, правления ТСЖ, управляющей организации).

2) Формы проведения собрания:

- в очной форме (при совместном присутствии собственников помещений в данном доме для обсуждения и принятия решения по вопросам);

- в форме заочного голосования (опросным путем или с использованием информационных систем, например, ГИС ЖКХ);

- в форме очно-заочного голосования (возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

3) Основные этапы проведения собрания:

*Срок уведомления собственников* - за 10 дней до даты проведения собрания в очной форме. При проведении собрания в заочной форме - за 14 дней до даты проведения сообщение направляется администратору общего собрания системе, за 10 дней – размещается в системе.

*Способы уведомления собственников*. При проведении собрания в очной форме: размещение информации в общедоступных местах, уведомление под подпись каждому собственнику, направление заказным письмом. При проведении собрания в заочной форме - информирование, как при очной форме и дополнительно размещение в системе при голосовании в системе.

*Информация о собрании* должна содержать следующие сведения: - инициатор проведения, форма, дата, место и время проведения, повестка дня, порядок ознакомления с информацией и материалами. При проведении в заочной форме дополнительно должны быть указаны дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

*Голосование*при очной форме производится путем личного присутствия или представителем по доверенности. После определения кворума происходит принятие решения только по вопросам, включенным в повестку дня. При заочной форме голосование осуществляется либо на предоставленных бланках в письменном виде, либо в электронной форме в системе.

*Решение собственника* должно содержать сведения о лице, участвующем в голосовании, обеспечивающие возможность идентифицировать указанное лицо, в том числе Ф.И.О. полностью; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

*Решение общего собрания* оформляется при очной форме протоколом в письменной форме не позднее, чем через 10 дней после собрания, при заочной форме - автоматическое формирование в форме протокола и размещение в системе в течение одного часа после окончания голосования.

4) Необходимое количество голосов для принятия решения:

- простым большинство голосов (например, о выборе и изменении способа управления МКД; об избрании совета МКД, о текущем ремонте общего имущества и другое),

- более чем 50 % голосов (например, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на нем, и другое);

-  не менее 2/3 от общего числа голосов (например, о размере взноса на капитальный ремонт о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами, в том числе в целях размещения ими рекламы; о создании ТСЖ собственниками помещений в нескольких МКД и другое).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**Восстановление нарушенных прав потребителя:**

Решение, принятое общим собранием, с нарушением  установленных законодательством требований   вправе  быть  обжаловано собственником  в судебном порядке, в случаях:

● если он не принимал участие в этом собрании;

● голосовал против принятия такого решения;

● если  решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление об обжаловании решения может быть подано собственником в суд ***в течение шести месяцев*** со дня, когда  он должен был узнать или узнал о  таком  решении.

Суд  **вправе оставить в силе обжалуемое решение**, если:

·  голосование  собственника не могло повлиять на результаты голосования;

·   допущенные нарушения не являются существенными;

·  принятое решение не повлекло за собой причинение убытков  собственнику.

**Надзор за правомерностью решений общего собрания**

Полномочиями проверки правомерности решений общего собрания о выборе способа управления МКД, создания ТСЖ, кооператива, а также заключения с управляющей организацией договора управления МКД, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, заключения с иными лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, порядку утверждения условий этих договоров, ***наделен Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области. В целях проведения проверки потребителю необходимо обратиться с заявлением по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101.***

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области вправе при выявлении по результатам проверочных мероприятий нарушений обязательных требований, установленных жилищным законодательством, обращаться с исками в суд о признании решений общих собраний недействительными.