

# Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме как механизм принятия решений

Ирина Валентиновна Генцлер

**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА**

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# **Общее собрание - механизм принятия решений сособственниками общего имущества в многоквартирном доме**

- **Временное положение о кондоминиуме (утв. Указом Президента РФ от 23.12.1993 № 2275):**

**Общее собрание домовладельцев = общее собрание членов товарищества домовладельцев**

- **Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»**

**Общее собрание домовладельцев**

**Общее собрание членов товарищества собственников жилья (ТСЖ)**

- **Жилищный кодекс Российской Федерации (утв. Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ)**

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления многоквартирным домом (МКД)**

**Общее собрание членов ТСЖ**



# Проблемы принятия решений общим собранием

- **Большое число участников процесса принятия решений**
- **Не всегда высокая заинтересованность, не по всем вопросам, требующим решений**
- **Сложности выработки коллективных решений**
- Трудности с получением информации обо всех собственниках в МКД, количестве голосов каждого собственника, с их оповещением о собрании
- Сложность и длительность процедуры, невозможность принятия оперативных решений по текущим вопросам управления МКД
- Высокие затраты на подготовку, проведение и оформление результатов
- **Высокие требования к кворуму общего собрания / количеству голосов, необходимому для принятия решения**
- Отсутствие инициатив, опыта, навыков организации общих собраний у собственников, неверие в возможность реализовать принятые решения

*Нет иного механизма принятия решений кроме общего собрания.*

*Требования к проведению общего собрания ужесточаются и усложняются, при этом перечень вопросов, которые необходимо решать, все время расширяется.*



## Проблемы принятия решений общим собранием (2)

- Нет требования о том, что сообщение о проведении общего собрания должно содержать проекты решений по вопросам повестки дня собрания (*собственники не осознают важность для них тех решений, которые могут быть приняты без их участия*)
- Учитываются только голоса, поданные «ЗА». Голоса всех собственников помещений, воздержавшихся или не участвующих в голосовании, фактически, считаются голосами «ПРОТИВ».
- Доля голосов «ПРОТИВ» не имеет значения при принятии решений (*риск при реализации принятых решений*)

Опыт других стран:

**Армения:** собрание в форме «уведомления о проекте решения» (собственники, письменно не проголосовавшие против или не высказавшиеся на собрании или при заочном голосовании против проекта решения, считаются проголосовавшими за предлагаемое решение)

**Казахстан:** если не менее  $1/5$  голосов поданы «против» решения по ряду вопросов, решение считается не принятым, требует повторного рассмотрения на общем собрании, при котором для принятия решения необходимо не менее  $2/3$  голосов от общего числа голосов собственников.



# Кворум собрания и число голосов для принятия решений

Собрание, имеющее кворум (более 50% голосов от общего числа голосов собственников) правомочно принимать решения, но не всегда может их принять в связи с требованиями к числу голосов:

Требуемое число голосов	Вопросы
более 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД	<ul style="list-style-type: none"><li>• выбор способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета</li><li>• о создании ТСЖ, утверждении его устава</li></ul>
Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в МКД	<ul style="list-style-type: none"><li>• о реконструкции МКД, проведении капитального ремонта МКД, об использовании фонда капитального ремонта</li><li>• о размере взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального</li><li>• о привлечении кредита на капитальный ремонт МКД</li><li>• о пределах использования земельного участка, о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами</li><li>• о наделении совета МКД полномочиями принимать решения о текущем ремонте МКД</li><li>• ...</li></ul>
100% голосов всех собственников в МКД	<ul style="list-style-type: none"><li>• об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции</li></ul>

# Что уже сделано

- **Расширены формы проведения общего собрания**
  - **заочное голосование** (в том числе с использованием информационных систем)
  - **очно-заочное голосование**
- **Решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются в письменной форме**
- **Решения собственников, принявших участие в голосовании, должны прилагаться к протоколу общего собрания**
- **Организация общего собрания может быть поручена управляющей организации, ТСЖ, ЖСК (расходы должны финансироваться собственниками)**
- **Управляющая организация может быть инициатором общего собрания**



# ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Повысить эффективность управления общим имуществом собственниками помещений в МКД через:
  - совершенствование механизмов принятия решений общим собранием
  - развитие способов представительства коллектива собственников



# Повышение эффективности и оперативности принятия решений по управлению общим имуществом в МКД его собственниками

- **Определить перечень вопросов, принятие решений по которым является исключительной компетенцией общего собрания – принятие базовых решений:**
  - Выбор и изменение способа представления сообщества
  - Определение полномочий, передаваемых представителю сообщества
  - Утверждение годового бюджета на содержание общего имущества, размера платежей / взносов собственников помещений
  - ...
- **Определить возможность передачи общим собранием полномочий по принятию решений по иным вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, представителю сообщества собственников общего имущества**



# Упрощение процедур и требований к принятию решений общим собранием

- **Сократить перечень вопросов, для принятия решений по которым требуется квалифицированное большинство голосов собственников**
- **Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием** (считая, что все «промолчавшие» – «ЗА»), *при этом, возможно установить долю голосов «против», блокирующую принятие решения*
- **Отказаться от требования к кворуму** (определять необходимое число голосов для принятия решения от общего числа голосов собственников в доме) *или снизить кворум повторного общего собрания, если при предыдущем созыве общего собрания по тем же вопросам не было кворума*
- **Определить возможность принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания, на конференции избранных собственниками делегатов**
- **При созыве общего собрания по каждому вопросу повестки дня указывать проекты решений, которые будут поставлены на голосование**
- **Расширить перечень способов оповещения о собрании и принятия письменных решений собственников**



# Формирование института представительства сообщества собственников помещений в МКД

Определить, что представителем сообщества собственников на основании решения общего собрания может быть:

- Совет многоквартирного дома
- Один из собственников помещений (если при небольшом числе собственников в МКД совет МКД не создается);
- Созданное собственниками помещений в МКД юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК, корпоративная некоммерческая организация, не основанная на членстве)
- «Управдом» - привлеченное (нанятое) стороннее лицо (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо), обладающее необходимой квалификацией, представляющее сообщество собственников общего имущества на основе договора, существенные условия которого должны быть определены ЖК РФ



# Полномочия / функции представителя сообщества собственников помещений в МКД

- **Определить полномочия представителя сообщества собственников в силу закона:**
  - представлять сообщество собственников помещений, общие интересы собственников помещений в МКД, связанные с общим имуществом, в отношениях с третьими лицами (управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями...), с отдельным собственником помещения
  - созывать общее собрание и готовить проекты решений общим собранием по вопросам управления общим имуществом
  - заключать (подписывать) от имени всех собственников общего имущества договор управления МКД, договоры оказания услуг, выполнения работ, иные договоры для содержания и ремонта общего имущества
  - осуществлять контроль исполнения привлеченными лицами договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества
  
- **Определить возможность наделения представителя решением общего собрания другими полномочиями:**
  - принимать решения в рамках предоставленных полномочий (за исключением решений, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания)
  - распоряжаться общими средствами сообщества собственников общего имущества для оплаты оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов в рамках утвержденного общим собранием годового бюджета



# Методические рекомендации по подготовке, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений в МКД

- **Рекомендации по проведению общих собраний включены в Методическое пособие «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (2016), подготовленное на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций, проведенного Комитетом общественных связей в 2015 году**
- **Пособие, а также рекомендации и примеры документов общих собраний собственников помещений в МКД размещены на сайте Института экономики города и доступны по ссылке:**

**[www.urbanecomonomics.ru/research/project/2015/grant](http://www.urbanecomonomics.ru/research/project/2015/grant)**



# ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- \_ Градостроительный кодекс РФ
- \_ Жилищный кодекс РФ
- \_ 214-ФЗ о долевом строительстве
- \_ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- \_ Реформы, концепции, программы
- \_ Инвестиционная деятельность
- \_ Конкурсы и проекты ГЧП
- \_ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы  
**2016 Global Go To Think Tank Index**

**Эффективные внедренные решения,** учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

**Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов**

## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)

[mailbox@urbanecomomics.ru](mailto:mailbox@urbanecomomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

