

Предложения по совершенствованию института общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
Способы направления сообщения о проведении общего собрания				
<p>Сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, <u>если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме</u>, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).</p>	<p>Основной способ – заказное письмо – самый затратный, при этом письмо направляется по адресу помещения в доме.</p> <p>Вручение под роспись невозможно, если собственник не проживает в своей квартире.</p> <p>Размещение в помещении в доме требует предварительного решения общего собрания о таком помещении.</p>	<p>Основной способ (в силу закона): размещение сообщения в помещениях данного дома, доступных для всех собственников;</p> <p>Дополнительные способы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вручение под роспись; • доставка в почтовые ящики; • размещение на оборотной стороне платежных документов; • размещение в личном кабинете собственника в ГИС ЖКХ; • сообщения на электронную почту собственника; • смс-сообщение на мобильный телефон собственника; • голосовое сообщение по сети фиксированной телефонной связи; • посредством телефонного звонка собственнику с записью разговора; • любые иные способы, позволяющие подтвердить факт отправления сообщения. 		
<p>Обязан ли инициатор собрания доставить сообщение о собрании каждому собственнику или он только должен сделать все возможное, используя предоставленную собственником контактную информацию?</p>				

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p>Нарушены ли права собственника помещения, если он не получил сообщения о собрании, потому что не проживает в своем помещении в доме и при этом не оставил никаких контактов для передачи сообщений?</p> <p>Должен ли (или может?) собственник помещения сообщить контактную информацию лицу, управляющему многоквартирным домом, для включения в реестр собственников?</p> <p><i>Примечание. Собственник – член ТСЖ, обязан предоставить правлению ТСЖ для включения в реестр собственников сведения, «позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними ... и своевременно информировать правление товарищества об их изменении». (ч. 4 и 5 ст. 143 ЖК РФ).</i></p>				
<p>Нужен ли для созыва общего собрания (для оформления протокола) реестр собственников?</p> <p>Возложить обязанность по созыву и проведению годового общего собрания на организацию, управляющую многоквартирным домом.</p> <p>Предусмотреть порядок включения в повестку дня общего собрания, созываемого организацией, управляющей многоквартирным домом, вопросов, инициируемых собственниками помещений</p>				
Снижение нагрузки на инициатора общего собрания – собственника помещения в доме				
<p>Инициатор собрания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • запрашивает реестр собственников помещений у организации, управляющей многоквартирным домом (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ) 	<p>Возможность созыва общего собрания собственником помещения зависит от управляющей организации</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • <i>обеспечивает проведение голосования, оформление решений общего собрания в виде протокола</i> 	<p>Высокие финансовые затраты</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • должен разместить решения общего собрания и итоги голосования в помещении дома, 	<p>Необходимо предварительное решение общего собрания.</p>	<p>В силу закона – размещать сведения в помещении многоквартирного</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).		дома, доступном для собственников Дополнительно – ? Тем же способом, каким направлялось сообщение о собрании?		
• должен разместить в ГИС ЖКХ решения и протокол общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).	Зависимость от доступа к ГИС ЖКХ	Возложить эту обязанность на организацию, управляющую многоквартирным домом.		
• должен представить подлинники решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом (при непосредственном управлении - в орган государственного жилищного надзора) (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).				
• должен представить копии решений и протокол по вопросу заключения прямых договоров - в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).	Высокие финансовые затраты на копирование	Представляется только копия протокола (без приложений) с указанием ссылки на решения и протокол, размещенные в ГИС ЖКХ		
Упрощение принятия решений общим собранием				
Правомочность общего собрания (кворум)				
Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие	Кворум повторного годового общего собрания такой же.			

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p>более чем 50% голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).</p>	<p>Не определен кворум повторного внеочередного общего собрания.</p>	<p>Уменьшить кворум повторного общего собрания (как годового, так и внеочередного) до «более чем 30% голосов от общего числа голосов».</p>		
Снижение требований к количеству голосов, необходимых для принятия решений общим собранием				
<p>Требуется более 2/3 голосов от общего числа голосов собственников для принятия решений по вопросам:</p>		<p>Сократить перечень вопросов, требующих 2/3 голосов</p>		
<p>1) 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;</p>		<p>+ о сносе многоквартирного дома в случае, указанном в частях 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса – 2/3 от общего числа голосов 50% от общего числа голосов</p>		
<p>1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), <u>размещении временно свободных средств</u> фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;</p>		<p>2/3 от общего числа голосов 50% от общего числа голосов Заменить на «о предоставлении полномочий по размещению...» 50% от общего числа голосов</p>		
<p>1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным</p>		<p>50% от общего числа голосов</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p>специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,</p> <p>об определении существенных условий кредитного договора или договора займа,</p> <p>о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства,</p> <p>а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;</p>		<p>50% от общего числа голосов</p> <p>50% от общего числа голосов</p>		
<p>2) 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;</p>		<p>50% от общего числа голосов</p>		
<p>3) 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;</p>		<p>50% от общего числа голосов</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
3.1) 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 (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу 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;		<p>50% от общего числа голосов</p> <p>50% от общего числа голосов</p> <p>50% от общего числа голосов</p>		
4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;		50% от общего числа голосов		
4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;		50% от общего числа голосов		
<p>Нужно ли изменять требования к количеству голосов для принятия решений на повторном общем собрании (с уменьшенным кворумом), по вопросам, которые решаются простым большинством голосов участников общего собрания? (например, до 2/3 голосов участников собрания?)</p>				
<p>Нужно ли каким-то образом учитывать голоса «против»?</p>				

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
Определение возможностей для передачи полномочий общего собрания представителям собственников помещений				
<p>Полномочием по принятию решения о текущем ремонте может быть наделен совет многоквартирного дома</p>	<p>Единственный вопрос. Необходимо 2/3 от общего числа голосов собственников</p>	<p>Решением общего собрания, принятым более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, полномочиями по принятию решений по вопросам, связанным с управлением общим имуществом собственников помещений, могут быть наделены лицо, лица, определенные решением общего собрания (<i>или только совет многоквартирного дома? правление ТСЖ, кооператива?</i>), за исключением принятия решений по вопросам, отнесенным исключительно к компетенции общего собрания</p>		
<p>Не определены вопросы, принятие решений по которым относится к исключительной компетенции общего собрания</p>		<p>Определить вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания – те, для решения которых установлено квалифицированное большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.</p>		
Упрощение требований к доверенности на голосование по вопросам повестки дня общих собраний				
<p>Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или</p>	<p>Статья 185.1 Гражданского кодекса относится к доверенностям на совершение сделок, требующих нотариальной</p>	<p>Доверенность на голосование оформляется в простой письменной форме с собственноручным указанием даты ее совершения и срока действия доверенности, фамилии, имени и при наличии</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p>наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.</p>	<p>формы - на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.</p>	<p>отчества доверителя и представителя и проставлением подписи доверителя.</p>		
Расширение способов для голосования на общем собрании (принятием собственниками решений)				
<p>Существующие способы голосования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «поднятием рук» (на собрании в форме очного голосования) • посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (возможно при очном голосовании, обязательно при заочном и очно-заочном голосовании) • голосование в ГИС ЖКХ или иной информационной системе (в электронном виде) 	<p>Способ голосования зависит от формы проведения общего собрания, что ограничивает возможности собственников донести свои решения по вопросам, поставленным на голосование до инициатора собрания для их учета при принятии решения общего собрания.</p>	<p>При любой форме общего собрания разрешить любой способ передачи принятых и оформленных в письменной форме решений собственника (представителя собственника) по вопросам, поставленным на голосование - в месте, по адресу, в том числе по электронному адресу, с использованием других информационно-коммуникационных технологий передачи текстовых данных лицу, указанному в сообщении о собрании. Кроме того, при любой форме общего собрания возможно голосование в ГИС ЖКХ или иной информационной системе, указанной в сообщении о проведении общего собрания. Соответственно, в сообщении о собрании должны быть указаны:</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
		<ul style="list-style-type: none"> – место или адрес, куда должны передаваться решения собственников; – электронный адрес, куда могут направляться решения собственников; – электронный адрес информационной системы для передачи решений и (или) для голосования в электронном виде. 		
Обеспечение вовлечения собственников в голосование, прозрачности / достоверности результатов общего собрания				
Сообщение о проведении собрания должно содержать повестку дня данного собрания (перечень вопросов, которые будут поставлены на голосование) (п. 4 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ)	Нет требования о сообщении, какие предложения по вопросам повестки дня будут поставлены на голосование.	Дополнить: «4) повестка дня данного собрания с указанием проекта решения по каждому вопросу, который ставится на голосование;».		
Итоги голосования на общем собрании должны быть размещены в помещении дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).	Не определено, какие сведения должны размещаться как итоги голосования. Возникают сомнения в достоверности, фальсификации результатов голосования	Сведения об итогах голосования должны содержать информацию о решениях («за», «против» или «воздержался»), принятых по каждому вопросу, поставленному на голосование, каждым лицом, принявшим участие в голосовании <i>(без указания ФИО, только номера помещения)</i> .		
Не определено, какое лицо (лица) осуществляют подсчет поданных голосов и подводят итоги голосования	Возникают сомнения в достоверности, фальсификации результатов голосования	Определить порядок избрания счетной комиссии из числа собственников помещений		
Нет требования о собственноручном проставлении подписи в решении в письменной	Существуют возможности для фальсификации решений собственников.	Дополнить Жилищный кодекс в части требований к оформлению решений в письменной форме		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
форме, принятом лицом, участвующем в голосовании	Ограничены возможности для проведения экспертизы.			
Не определены полномочия органа государственного жилищного надзора или иного надзорного органа осуществлять проверку фактов фальсификации решений собственников помещений, решений общих собраний		Дополнить законодательство		
Проведение общего собрания в ГИС ЖКХ (другой информационной системе)				
Использование ГИС ЖКХ (иных информационных систем) – вид общего собрания в форме заочного голосования (п. 2 ст. 44.1 ЖК РФ)		<p>Определить «собрание в системе» как самостоятельную форму проведения общего собрания, при которой все действия по созыву собрания, голосованию собственников осуществляются, <i>главным образом</i>, в системе, обработка результатов голосования, формирование протокола общего собрания осуществляется системой. Собрание «в системе» может включать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одновременное проведение очного обсуждения вопросов, поставленных на голосование; • голосование в письменной форме с передачей электронных образов принятых собственниками решений в систему для учета при 		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p>Администратор общего собрания – лица, определенные решением общего собрания, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)</p> <p>Администратор общего собрания</p>	<p>Не ясна роль администратора общего собрания – инициатор проведения общего собрания или лицо, выполняющее технические функции по передаче сведений в систему? Инициатором общего собрания может быть лицо, определенное законом. Для выполнения технических функций должен быть только доступ к системе. Система – это инструмент. Ее использование не связано с действиями «от имени собственников помещений». Собственники не могут определять лиц, которые обеспечивают функционирование системы (прием сведений, обработку...)</p> <p>Почему не сам</p>	<p>подведении итогов голосования</p> <p>Исключить п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Определить, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> • принятие решения о возможности проведения общего собрания в форме «собрание в системе» - компетенция общего собрания; • инициатор общего собрания определяет форму его проведения как «собрание в системе» (также как и любой другой формы проведения общего собрания); • инициатор (<i>или администратор?</i>) выбирает информационную систему для проведения общего собрания – ГИС ЖКХ или иную систему (<i>это зависит от доступности и условий пользования системой для этой цели</i>) и включает сведения о системе в сообщение о собрании. <p>Разграничить функции инициатора и администратора. Администратор «собрания в системе» - не принимает самостоятельных решений, только выполнение технических функций (не формирует повестку собрания,</p>		

В настоящее время	Недостатки	Предложения	Ваше мнение (Да/Нет/Не знаю)	Комментарий, предложение
<p><u>обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему собственником помещения в многоквартирном доме в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения собственника помещения в многоквартирном доме в течение одного часа с момента получения такого решения (ч.10 ст. 47.1 ЖК РФ).</u></p>	<p>собственник указывает сведения либо в бюллетене голосования либо непосредственно в системе?</p>	<p>не считает голоса, ...):</p> <ul style="list-style-type: none"> • размещение в системе сообщения о собрании; • прием письменных решений собственников и передача в систему электронных образов решений собственников; • выгрузка итогов голосования и протокола общего собрания. <p>Администратором может быть инициатор собрания, в том числе собственник помещения в доме.</p> <p>Для первого общего собрания в новостройке по закону администратора собрания определяет орган местного самоуправления (<i>должностное лицо?</i>)</p>		
<p><i>Что еще можно предложить для облегчения принятия решений общим собранием?</i></p>				

Фамилия, Имя Отчество

Организация