



Что необходимо сделать, чтобы создать Совет многоквартирного дома на практике?

Решение о создании Совета многоквартирного дома принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их [общем собрании](#). Для успешного проведения общего собрания необходимо, чтобы в доме появилась инициативная группа из числа самих собственников.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть собственник (несколько собственников) помещений в данном доме ([ст. 45 ЖК РФ](#)).

Для создания совета инициативной группе необходимо выполнить следующие действия:

Рекомендуем обратиться в [Управляющую организацию](#) для получения практических рекомендаций по оформлению полного пакета документов по проведению общего собрания собственников. Инициаторам проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо будет подготовить ряд документов:

Собрание в очной форме проводится посредством совместного присутствия собственников в определённом месте и в определённое время. Чтобы собрание было признано состоявшимся, необходимо чтобы на собрании присутствовали собственники, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов. Напоминаем, что измерителем в голосовании является - м2.

Проводим собрание в очной форме для создания совета дома.

Первым делом, собираем инициативную группу, в идеале от каждого подъезда по человеку, но можно действовать и в одиночку, помним, что главное в этом деле - инициатива.

Собрали команду единомышленников, уже хорошо и сразу проводите заседание

инициативной группы. Для чего? Чтобы обсудить проблемы и вопросы, которые волнуют вас и остальных жителей дома. Ремонты, финансы, договор, цена договора, кого и куда выбрать – всех вопросов и не перечислить, поэтому выбираем наиболее важные на текущий момент. На повестке дня вопрос номер один – выбор Совета многоквартирного дома и Председателя Совета дома. Составляем список кандидатов, изучаем Положение о Совете и Председателе Совета, если необходимо, то вносим коррективы в рассматриваемые документы. Итоговым документом должен стать протокол заседания инициативной группы, в котором выражены намерения инициаторов выйти на общее собрание и перечень вопросов которые они собираются обсудить с остальными жителями.

Итак, **повестка дня планируемого собрания осознана, обсуждена с коллегами и сформулирована**. Теперь надо ознакомить остальных жителей дома с вашей инициативой. Составляем реестр (список) всех собственников с указанием площади занимаемых ими помещений (не забываем, что собственники голосуют квадратными метрами квартиры).

```
(adsbygoogle = window.adsbygoogle || []).push({});
```

Составили реестр? Замечательно! Изготавливаем и размещаем в общедоступных местах объявления о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 (десять) дней, до даты его проведения. В объявлении указываем сведения о лице (лицах) по инициативе которого проводится общее собрание, где, когда и во сколько состоится собрание, повестку дня, порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании.

Очень важно помнить, что обсуждать на собрании можно только те вопросы, которые будут указаны в объявлении (уведомлении). Если что-то забыли, а потом вдруг вспомнили, прямо на собрании, то решения принятые по таким вопросам будут недействительными, особенно если найдутся собственники недовольные ходом проведения собрания и/или его решением. Воспользовавшись своим правом, они могут обратиться в жилищную инспекцию, суд, прокуратуру и отменить из-за этого «пустяка» итоги голосования. Весь напряжённый труд куда...? Правильно! Поэтому мелочей в таком деле не бывает.

Что дальше? Дальше терпеливо ждём дня, когда должны будут собраться все жители дома и принять судьбоносное решение по вопросам, выносимым на голосование. В день проведения собрания вся инициативная группа встречается в назначенном месте и в условленное время остальных собственников. Составляется реестр, куда записывают всех, кто пришёл на собрание. Выбираем председателя собрания и секретаря для

ведения протокола общего собрания. Не забываем, что голосуют только собственники, поэтому каждый пришедший должен подтвердить своё право принимать решения, предъявив документ удостоверяющий право собственности на помещение.

Дальше всё как обычно. Обсуждаем, спорим, говорим и в итоге переходим к голосованию. Голосуем по каждому отдельному вопросу «под протокол». Свою волю выражаем просто: - «за», «против», «воздержался». Собрание считается легитимным (правомочным), если на нём присутствовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение по тому, или иному вопросу считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании, **за исключением вопросов связанных с реконструкцией дома, вопросов пользования земельным участком, вопросов пользования общим имуществом, вопросов проведения капитального ремонта решения по которым принимаются 2/3 голосов.**

Итак, всё обсудили, кандидатуры членов Совета, а уж тем более председателя Совета рассмотрены, собрание проголосовало отдельно по каждому вопросу, указанному в повестке дня. Секретариат общего собрания подсчитывает голоса и оформляет итоговый протокол. Ещё раз напомним, что общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включённым в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Всё, собрание состоялось, присутствующие лица выразили свою волю, демократия восторжествовала, председатель и секретарь собрания оформляют уведомления о проведении общего собрания и размещают их в местах доступных для всех собственников.

Самая главная трудность при таком способе проведения общего собрания заключается в том, что собрать в одном месте и в нужное время необходимое число собственников, да ещё с документами подтверждающими право собственности, практически не возможно.

Необходимая документация при очном создании совета дома:

протокол заседания инициативной группы;

объявления с повесткой дня общего собрания;

реестр всех собственников;

реестр собственников принявших участие в голосовании;

протокол проведения общего собрания;

уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

В случае отсутствия кворума, общее собрание можно провести и в заочной форме.

Проводим собрание в заочной форме для создания совета дома.

Кроме того, учитывая вышеперечисленные трудности, можно не тратя понапрасну силы, время и средства, сразу перейти к заочной форме проведения общих собраний собственников помещений.

Решение общего собрания может быть принято без совместного присутствия собственников помещений в определённое время в определённом месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Своё решение, по вопросам вынесенным на голосование, собственники могут выразить путём передачи бюллетеня по адресу указанному в уведомлении.

Первые шаги, по проведению такого собрания принципиально не отличаются от тех, которые нужно предпринять при организации очного голосования.

Инициатор общего собрания/инициативная группа принимает решение о проведении общего собрания в заочной форме. Как и в первом случае, обсуждается повестка общего собрания, рассматриваются кандидатуры членов Совета и Председателя Совета и т.д. Но дальше возникают различия. Члены инициативной группы должны изготовить уведомления, в которых извещают каждого собственника о предстоящем голосовании. В уведомлении указывают кто, зачем и по каким вопросам просит остальных собственников высказать своё решение. Где и как можно ознакомиться с необходимыми материалами и информацией. Куда и до какой даты собственник может сдать своё решение. Напоминаем, что всю необходимую консультацию и образцы документов по проведению общего собрания можно получить непосредственно в управляющей организации.

Уведомления готовы? Теперь инициативная группа должна изготовить бюллетени для голосования. В таких бюллетенях **необходимо предусмотреть графы**, в которых лица, участвующие в голосовании, смогут указать:

- Ф.И.О., адрес собственника;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме;
- решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «**за**»; «**против**»; «**воздержался**».

Всё! Уведомления и бюллетени готовы и распечатаны, осталось доставить их собственнику. Можно отправить заказным письмом, а можно разнести в каждую квартиру и вручить собственнику под роспись. Вспомним, что в самом начале мы рекомендовали пригласить в инициативную группу представителей от каждого подъезда. Вот теперь, такой представитель сможет разнести по квартирам уведомления и бюллетени для голосования. Обойти 15-20 квартир не сложно, поэтому вперёд!

Вручать документы нужно под роспись, чтобы потом человек не смог сказать: - «Я не знал! Мне никто, ничего не говорил!» Разнесли, вручили? Молодцы! Теперь осталось ждать. Сколько? Не менее десяти дней. Так требует [Жилищный Кодекс РФ](#). У

человека должно быть время подумать, посоветоваться, в общем, принять взвешенное решение.

В течение времени отпущенного на голосование, собственники, исполнившие свой долг и выразившие свою волю, сдают бюллетени по указанному в уведомлениях адресу. Инициативная группа осуществляет обработку поступивших бюллетеней и по истечении указанного срока производит подсчёт результатов голосования. Окончательное решение общего собрания собственников оформляется в виде протокола с приложением к нему всех бюллетеней для голосования. В протоколе должны быть перечислены все вопросы, выносимые на голосование и принятое общим собранием решение по каждому вопросу. Итоги голосования доводятся до всех собственников посредством размещения в общедоступных местах информационных листков, не позднее 10 дней, с даты окончания голосования.

Необходимая документация при заочном создании совета дома:

протокол заседания инициативной группы;

реестр всех собственников;

уведомления и бюллетени для голосования;

протокол решения общего собрания + полученные уведомления и бюллетени

уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования.

Если решение принято, то все собственники независимо от того, принимали они участие в голосовании, или нет, обязаны исполнить решение общего собрания. В случае, если кто-то считает, что его права нарушены может обратиться в суд и попытаться опротестовать решение общего собрания.

В нашем случае, будем считать, решение принято, никто не протестует, Совет дома избран и представитель Совета вручает [управляющей организации](#) весь пакет документов по голосованию, для того, чтобы подтвердив свои полномочия, Совет смог начать совместную работу с управляющей организацией по управлению домом.

Преимущества способа проведения общего собрания в заочной форме в том, что не требуется собирать всех в одном месте и в одно время. Инициативная группа в удобное для неё время осуществляет доставку исходных документов. Собственники не испытывая давления со стороны других собственников могут в спокойной обстановке принять решение и в удобное для них время передать своё решение организаторам собрания. Организаторы собрания, могут не спеша провести обработку поступивших документов и подсчитав голоса оформить итоговый протокол. Время, выделенное непосредственно на голосование не менее 10 дней со дня получения уведомления, позволяет всем участникам голосования не спешить, ответственно подойти к голосованию и принять необходимое решение.

Важные мелочи

Какой процент голосов необходим для принятия решения?

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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;
2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
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.
4. 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 условиях, определенных решением общего собрания;

Внимание! Решения по данным вопросам имеют законную силу, если за них проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. По остальным вопросам решение принимается не менее 50% голосов от принявших участие в голосовании.