**Как проводится очно заочное голосование собственников жилья 2019 год**

На законодательном уровне собрание является высшим органом по управлению домом, в ходе его проведения жильцы избирают главного по дому. Не стоит недооценивать значение этой процедуры и пренебрегать ей. Как правильно организовать собрание собственников многоквартирного дома и что для этого нужно, рассмотрим далее.

После прочтения статьи у вас остались вопросы? Задайте вопрос прямо сейчас через форму (внизу), и наш юрист перезвонит вам в течение 5 минут, бесплатно проконсультирует.

**В первую очередь это обязательный орган по управлению многоквартирным домом и его имуществом.** Собрание принимает основные решения, касающиеся состояния имущества, и рассматривает ряд важных вопросов.

Например, ставит на повестку дня вопрос о выборе управляющей компании или обсуждает порядок начисления коммунальных платежей.

**Важно!** Участниками заседания могут быть только собственники квартир или арендаторы жилья.

Как провести общее собрание собственников многоквартирного дома? **Проведение заседания регламентировано строгими рамками закона.**

Они обязательны к исполнению, в противном случае решения, принятые на собрании, могут считаться нелегитимными.

**По времени собрание бывает плановое и внеплановое.**

Плановое обязано проводиться не реже одного раза в год.

На внеплановом, как правило, обсуждаются чрезвычайные вопросы, не терпящие отлагательств. По итогу выносится решение по обсуждаемым вопросам.

Также собрание позволяет жильцам дома выявлять недочеты в организации своей деятельности и исправлять их в будущем. Таким образом оно повышает эффективность своих решений, что положительным образом отражается на МКД и его имуществе.

В связи с частыми изменениями в законодательстве информация порой устаревает быстрее, чем мы успеваем ее обновлять на сайте. Задайте вопрос через форму (внизу), и наш юрист перезвонит вам в течение 5 минут, бесплатно проконсультирует.

**Круг полномочий обширен** – его компетенция затрагивает решение большинства вопросов по управлению МКД. Соблюдать установленные нормы и правила обязаны все жильцы дома независимо от того, согласны они с ними или нет.

**В компетенцию входят вопросы по:**

* капитальному ремонту;
* ремонту дома и прилегающей территории;
* реконструкции разрушенных объектов, имеющих общедомовое назначение;
* пользованию придомовой территорией;
* формированию денежного фонда, расходуемого на нужды МКД;
* организации очередного собрания собственников МКД;
* выбору старшего по дому.

**Также выбирается способ управления МКД:** с помощью управляющей компании, товарищества собственников жилья или самостоятельно. При последнем варианте очевидно, что помимо вопросов, прописанных в Жилищном кодексе, собственникам придется решать еще и ряд других важных моментов.

**Важно!** Особое внимание стоит обратить на правила проведения заседания и соблюдение строгого регламента. Количество голосов, сроки, инициатор – все это должно быть в строгом соответствии с законом. Иначе решения, принятые в процессе заседания, потеряют свою силу.

В связи с частыми изменениями в законодательстве информация порой устаревает быстрее, чем мы успеваем ее обновлять на сайте. Задайте вопрос прямо сейчас через форму (внизу), и наш юрист перезвонит вам в течение 5 минут, бесплатно проконсультирует.

Собственники квартир имеют законное право самостоятельно выбрать способ управления своим домом.

Как правильно провести собрание собственников многоквартирного дома по данному вопросу? Граждане собираются вместе в указанное время и проводят голосование по вопросу выбора управления.

**На заседании могут участвовать не все собственники, однако принятое решение будет обязательно для всех.**

**Собрание считается законным, если на нем присутствует 50% от общей численности жильцов.** Каждый собственник имеет количество голосов, которое пропорционально занимаемой им площади дома.

Например, мнение двух людей может иметь большую силу, чем пяти. И все это потому, что им принадлежит больше квадратных метров.

**Если по каким-либо причинам заседание не состоялось, то выбрать метод управления возможно с помощью проведения открытого конкурса.**

Согласно жилищному законодательству, на таком конкурсе выбирается управляющая организация. Открытый конкурс также обязателен, когда срок договора на обслуживание имущества МКД, заключенный с управляющей компанией, подходит к концу.

Узнайте, как решить именно вашу проблему. Задайте вопрос прямо сейчас через форму (внизу), и наш юрист перезвонит вам в течение 5 минут, бесплатно проконсультирует.

**Инициатор** – лицо, которое приняло на себя обязанность созвать жильцов дома вместе для решения важных вопросов в сфере управления имуществом МКД.

Инициатором первичного общего собрания может быть собственник квартиры в доме. Инициатором очередного собрания – лицо из числа собственников, выбранное на первичном заседании. **Созвать внеочередное может любой собственник помещения в доме.**

**Также инициатором может быть управляющая компания**, осуществляющая обязанность по управлению имуществом в вашем доме.

Будьте внимательны, если на собрание вас приглашает сторонняя УК. Скорее всего, она просто хочет переманить вас из другой УК – такое собрание силы закона не имеет.

**Созывать собрание можно и инициативной группе.** По результатам ее сбора издается протокол заседания группы, в котором резюмируется перечень рассмотренных вопросов.

Узнайте, как решить именно вашу проблему. Напишите свой вопрос через форму (внизу), и один из наших юристов перезвонит вам, чтобы оказать бесплатную консультацию.

Рассмотрим точный порядок проведения собрания собственников МКД и выявим отличительные особенности каждого пункта.

**Уведомление вручается лично либо отправляется по почте, но чаще всего размещается в подъезде дома.** В уведомлении указывается информация о месте и времени проведения совета, о вопросах, выносящихся на повестку дня.

Обязательно нужно указать, в какой форме будет проводиться заседание – очно или заочно. Необходимо обратить внимание на порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на собрании.

**Важно!** Уведомление должно быть кратким и точным и прямо передавать смысл предстоящей встречи. Избегайте неясных выражений, укажите место и время проведения собрания жирным шрифтом. Такой документ привлечет больше внимания со стороны жильцов.

В указанное время собственники собираются на месте. **Это может быть что угодно:** квартира, арендованный зал, лавочка у подъезда. Происходит обсуждение вопросов на повестке дня.

**Собрание может проводиться как в очной форме, так и в заочной.** Решение этого вопроса должно быть указано в уведомлении. В чем разница между этими двумя способами?

**Если собственники лично присутствуют в указанном месте, то собрание проводится в очной форме.** Все жильцы заслушивают вопросы, проводится обсуждение, выносится заключение.

Очная форма хороша тем, что каждый собственник помещения может высказать свое мнение по тому или иному обсуждению, внести предложение, задать уточняющие вопросы.

**Заочное собрание проводится в случае, если очная встреча необязательна или она не имела кворума.** Происходит в форме опроса граждан.

**Протокол является важнейшим документом при фиксировании итогов.** Ведет протокол секретарь собрания, избираемый в начале проведения заседания. В нем указываются данные о месте и времени проведения сбора жильцов, наличие кворума, вопросы на повестке дня, перечень приложений, голоса по каждому вопросу. Подписывается документ председателем, секретарем и членами счетной комиссии.

Кворум для принятия решения на собрании собственников означает, что собрание правомочно при участии лиц, обладающих более чем 50% голосов от общего числа собственников. **При наличии кворума, как правило, сразу приступают к решениям вопросов по управлению общедомовым имуществом.**

Если кворума нет, то составляется соответствующий протокол. Документ подписывается председателем и секретарем, после чего объявляется проведение совета в заочной форме.

**Голосование происходит посредством ответов «да», «нет», «воздержался».** Кворум собрания собственников многоквартирного дома нельзя переоценить – он является своеобразным гарантом честности и прозрачности.

Теперь **общее собрание собственников** помещений в многоквартирном доме можно проводить в очно-заочной форме согласно ФЗ №176 от 29.06.2015 года. По сути и раньше собрания жильцов зачастую проводились именно в такой форме, поскольку редко кому удавалось собрать всех собственников помещений в МКД лично в одном месте и в одно время.

Поэтому действовали таким способом: сначала проводили очное голосование, а затем из-за отсутствия кворума в предыдущий раз осуществлялась форма заочного голосования по той же самой повестке дня. Иными словами, общее собрание жильцов МКД негласно так и проводилось в форме очно-заочного голосования. Однако у этой формы есть свои отличительные черты от последовательно проводимых очной и заочной форм собрания жильцов.

Ключевым различием очно-заочной формы от проведения голосования сначала по очной, а затем по заочной схемам выступает целостность действия. Таким образом, это не 2 различных собрания, проводимых последовательно по соображениям необходимости добора кворума, а единое мероприятие, состоящее из 2 частей. Кроме того, законом не запрещено проведение собрания в очно-заочной форме одновременно по 2 схемам, то есть оно может проводиться не поэтапно, а параллельно в форме непосредственного присутствия жильцов и в форме заочного их голосования. При этом будут учтены, посчитаны вместе и оформлены в 1 **протокол ОСС** все без исключения очные и заочные голоса собственников. А при других формах проведения общего собрания будет оформлено 2 отдельных протокола ОСС.

В ч.3 ст.47 Жилищного кодекса говорится, что общее собрание жильцов МКД может проводиться в виде очно-заочного голосования, подразумевающего возможность обсуждения вопросов повестки дня лично присутствующими собственниками и одновременной передачи по ним в установленный срок заочных решений в место или по адресу, которые указаны в оповещении.

Принимая во внимание тот факт, что очно-заочная форма собрания предполагает наличие сразу обеих схем голосования, то в сообщении о его проведении потребуется указать 2 даты: число очного голосования и день, до которого принимаются заочные решения собственников. Повестка дня будет одинаковой для обеих форм голосования. Проведение 2 последовательных собраний, сначала в очной, а затем в заочной формах предполагают оповещение жильцов МКД отдельными сообщениями. При этом сообщение о проведении заочного голосования отправляется после проведения очного (если не собрался кворум).

Требования к кворуму и порядку информирования жильцов МКД о намечающемся собрании оговорены в ст.45 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в МКД считается состоявшимся, если в нем приняло участие более 50% жильцов от общего количества голосов. Инициатор собрания оповещает каждого жильца в отдельности о его проведении за 10 дней до намеченной даты посредством заказного письма, вручения лично под роспись либо размещения на информационном стенде в том месте дома, которое доступно для всех (ч.4 ст.45 ЖК РФ). Инициатором общего собрания может выступать как **управляющая компания**, так и любой из жильцов МКД (ч.7 ст.45 ЖК РФ).

Несмотря на то, что очное и заочное голосования можно проводить одновременно при форме очно-заочного собрания, целесообразно определить время окончания приема заочных решений собственников. В данном случае собранием можно будет управлять и своевременно отслеживать, набрался ли кворум из присутствующих лично, а также принимать результаты заочного голосования вместе с каждым поступающим от собственников решением.

Приятным моментом выступает тот факт, что неважно, набрался или нет кворум на очной части голосования, поскольку все очные и заочные голоса суммируются. И только по окончании обеих форм собрания производится подсчет голосов для определения наличия кворума.

Особенно удобна очно-заочная форма собрания при рассмотрении вопросов, по которым для принятия решения требуется не менее 2/3 голосов жильцов (ч.1-3.1, 3.2-3.5 ст.44 ЖК РФ). Когда собрание по таким вопросам проводится сначала в очной, а затем в заочной формах, то не исключена ситуация, когда на очном собрании собрался кворум более 50%, но менее 2/3 голосов. В данном случае очное собрание признано состоявшимся при наличии кворума,а заочное голосование проводить нельзя.

Таким образом, решения, за которые должны быть отданы не менее 2/3 голосов жильцов, приняты быть не могут и придется снова проводить собрание. В такой ситуации очно-заочная форма собрания обладает существенным преимуществом и является оптимальным вариантом для принятия решений жильцов дома.

Решения общего собрания собственников помещений в МКД, как и в предыдущих случаях, оформляются протоколами ОСС. Решения и протокол ОСС являются официальными документами, поэтому за их фальсификацию может наступить уголовная ответственность (подробнее об этом в другой статье). Эти документы подлежат обязательному размещению в **ГИС ЖКХ** инициатором общего собрания. Копии решений и протокола ОСС необходимо предоставить управляющей компании не позднее 10 дней после проведения общего собрания (ч.1 ст.46 ЖК РФ).