Председатель Комиссии по правовым вопросам реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения «Ассоциация юристов России», заместитель председателя Первоуральского местного отделения "Ассоциации юристов России" Ксения Лумпова рассказала газете "Есть вариант" о новых веяниях жилищного законодательства по организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирных домов

*> С 1 июля 2016 года протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием определенной федеральным законом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и подлежат размещению в этой системе. При заключении субъектом Российской Федерации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором этой системы соглашения об опытной эксплуатации этой системы на территории субъекта Российской Федерации протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием определенной федеральным законом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу указанного соглашения, но не позднее 1 июля 2016 года. Общее собрание согласно поправкам может быть созвано по инициативе управляющей организации.*

*> Копии решений и протокола общего собрания обязательно представляются лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление специализированного потребкооператива не позднее чем через 10 дней. Они в свою очередь обязаны в течение 5 дней направить копии в орган госжилнадзора для хранения в течение 3 лет.*

*> Вопрос: Что дает эта норма на практике гражданам? Они могут смотреть  протоколы, свои подписи сверять, подсчитывать количество голосов с целью проверки  их на подлинность и пр.?*

В настоящее время, собственники, которые инициировали и провели собрание о смене управляющей организации, в течение 5 рабочих дней направляют уведомление о принятых на собрании решениях и копию протокола собрания управляющей организации, ранее управлявшей домом, органу регионального государственного жилищного надзора (в Свердловской области это Департамент государственного жилищного и строительного надзора), а также органу местного самоуправления, уполномоченному на осуществление муниципального жилищного контроля (п.18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами").

Во исполнение п.п.«з» п.3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 вновь избранная управляющая организация также размещает на своем официальном сайте и сайте **[reforma](https://www.reformagkh.ru/" \t "_blank)**[gkh.ru](https://www.reformagkh.ru/" \t "_blank)информацию о проведенных собраниях.

Но, не ранее существовавший порядок, ни вновь принятый с учетом изменений от 01.07.2015г. не дает собственникам возможности ознакомиться с бюллетенями (письменными решениями) собственников. В данном случае вступает в силу положение о защите персональных данных, предусмотренный Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". И это вполне логично, поскольку бюллетени голосования, помимо фамилии, имени и отчества собственника, содержат информацию о документе, удостоверяющем личность (паспорт либо ИНН), а также сведения о праве собственности.

Поэтому, новое положение о направлении протоколов собраний в ГИС ЖКХ, собственникам не даст возможности самостоятельно определять легитимность (законность) протокола собрания, самостоятельно посчитать кворум (количество участников собственников) на собрании. И это, как минимум странно. Ведь для того чтобы определить подлинность подписей в бюллетене, необходимо достоверно знать как именно подписывается соседка тётя Маша или Петр Васильевич из квартиры напротив. Поэтому, не рекомендую собственникам брать на себя несвойственные им функции надзорных структур и экспертов-почерковедов. Для этого есть специально уполномоченные органы.

По-прежнему, легитимность протокола собрания определяет Департамент госжилстройнадзора по письменному обращению любого собственника помещений многоквартирного дома либо суд также по иску любого собственника.

Что дает такая норма собственникам? Собственники беспрепятственно (спустя не более, чем две недели с момента проведения собрания) смогут ознакомиться с результатами голосования и принятыми на собрании решениями. В настоящее время есть случаи, когда невозможно «по-хорошему» истребовать у управляющей организации копию протокола собрания, а соответственно, нет возможности оспорить данный документ в судебном порядке.

*> К полномочиям органов госвласти в области жилищных отношений отнесено определение порядка привлечения заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капремонта общего имущества.  
> Вопрос: Что это значит? И своими словами, как будет работать схема?*>

П.10.2 ст.12 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что определение порядка привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отнесено к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

Это означает, что органами государственной власти в скором времени будет определен такой порядок, который будет иметь силу нормативно-правового акта. В настоящее время порядок привлечения собственниками кредитных и заемных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отсутствует, что на практике порождает массу вопросов в данной сфере.

*> Предусмотрено, что собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в УК или правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребкооператива для организации проведения общего собрания собственников.*

*> Вопрос: В чем новшество? Раньше как было?*

Ранее, Жилищный кодекс РФ давал право только собственнику помещения в доме инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников. То, ни управляющая организация, ни ресурсоснабжающая компания, ни иное лицо, были не вправе инициировать проведение собрания. В таком случае (если собрание проведено по инициативе управляющей компании либо нанимателя квартиры), могло быть признано нелегитимным, а принятые решения – незаконными.

Сейчас, внесенные в ст.45 Жилищного кодекса РФ изменения, говорят о том, что собрание может инициировать и управляющая организация, а также владелец специального счета по аккумулированию средств на капитальный ремонта в соответствии со ст.173 ЖК РФ.

Что касается правомочий управляющей компании на проведение собрание, то это, безусловно, момент позитивный. Ранее, для решения какого-либо вопроса, отнесенного к компетенции общего собрания, управляющей компании необходимо было найти инициатора-собственника, а это не всегда удается. Сейчас данная проблема устранена, и управляющая компания в рабочем порядке имеет возможность инициировать и провести собрание собственников.

Ранее, положения о проведении собраний говорили о том, что кто собрание инициирует, проводит, тот и обеспечивает все технические вопросы проведения собрания, как-то поиск помещения для проведения очного собрания, уведомление каждого собственника о собрании, подготовку проектов бюллетеней (письменных решений) собственников, сбор бюллетеней и прочее.

Сейчас, собственники, обладающие более, чем 10% голосов вправе обратиться с письменным заявлением в управляющую компанию, и обязать последнюю провести такое собрание по вопросам, определенным собственниками. Это означает, что с момента такого письменного обращения, все требования к проведению общего собрания становятся «головной болью» управляющей компании. Управляющая компания должна уведомить каждого собственника о проведении собрания, подготовить проект бюллетеней, обеспечить место проведения собраний и прочее.

Собственникам, не имеющим необходимых знаний действующего жилищного и гражданского законодательства, практически невозможно организовать и провести собрание самостоятельно. Поэтому, в данном вопросе законодатель пошел навстречу собственникам, обязав управляющие компании оказывать содействие (а фактически брать на себя всю работу) по проведению собрания собственников.

Новое положение также говорит о том, что в случае поступления в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, орган государственного жилищного надзора обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

*> Общее собрание сможет наделять совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества.*

Ранее, вопрос о проведении текущего ремонта общего имущества в соответствии со ст.44 Жилищного кодекса РФ, относился к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. То есть вопрос о необходимости проведения того или иного вида текущего ремонта необходимо было выносить на обсуждение собственников всего дома, принимать такое решение на собрании собственников. Не забываем, что инициировать собрание ранее мог только собственник.

Сейчас, для решения таких вопросов о текущем ремонте собственники могут уполномочить Совет многоквартирного дома. И уже члены Совета будут принимать решение о необходимости проведения того или иного вида текущего ремонта в доме.

*> Для общих собраний предусмотрено очно-заочное голосование. Оно дает 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 собрания.*

Вновь введенная форма собрания – очно-заочная дает возможность собственникам значительно сократить проведения собрания. Ранее, ЖК РФ обязывал провести сначала очное собрание путем личного присутствия собственников для обсуждения и принятия решений по вопросам повестки. Соблюдая необходимую процедуру, нужно было за 10 дней до даты очного собрания уведомить каждого собственника о месте и времени его проведения. И в случае, если очное собрание не состоялось по причине отсутствия кворума (50% либо 2/3 собственников в зависимости от вопросов повестки собрания), то очное собрание считалось не состоявшимся. Приходилось вновь за 10 дней уведомлять собственников о проведении заочного собрания путем подписания бюллетеней и передачу их в место, определенное инициатором.

Сейчас, данная процедура упрощена. Инициатор может за 10 дней до даты проведения уведомлять о проведении собрания с очно-заочной форме, на таком собрании собственники могут обсудить вопросы повестки, а решения принимать путем заполнения бюллетеней и передачи их в место определенное инициатором до определенной даты.

*> Закреплено, что если иное не установлено общим собранием, то годовое общее собрание проводится в течение II квартала года, следующего за отчетным.  
>*По сути данным дополнением, законодатель ничего нового не определил. Ранее собственники были обязаны проводить ежегодное собрание в порядке и сроки, определенные общим собранием либо договором управления. Сейчас должны его провести его в течение апреля-июня года, следующего за отчетным. Но, если иное не установлено общим собранием собственников.

*> Предусмотрено, что общее собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета, в т. ч. председателю. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера.  
> -- Каким количеством голосов  принимается такое решение? большинством или не менее 2/3?*

Перечень вопросов, который принимается квалифицированным большинством (2/3 собственников) определен п.п.1-3.1 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ, и не содержит вопроса о выплате вознаграждения членам совета, поэтому такое решение принимается простым большинством голосов 50%.

*> 1. Где в нашем городе  граждане могут получить ответы на возникающие вопросы по жилищному законодательству?*

Граждане могут задать вопросы на официальном сайте Министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области, а также Департамента государственного жилищного и строительного надзора.