



ПРАКТИКА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД С ЦЕЛЬЮ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

ОСС В ЭЛЕКТРОННОМ ФОРМАТЕ (КАК РЕАЛИЗОВЫВАЮТСЯ, РИСКИ)

Араз Рзаев –

заместитель исполнительного директора по правовым вопросам
Ассоциации управляющих организаций «Новое качество»

КОМПЕТЕНЦИЯ ОСС

ПРОБЛЕМА

Перечень вопросов, содержащийся в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, является неполным и дополняется другими нормативными актами (например, закон о реновации).

Кроме того, возникает сложности с отнесением вопроса к компетенции ОСС

РЕШЕНИЕ

Все вопросы, отнесенные к компетенции ОСС, даже другими НПА должны быть перечислены в ЖК РФ

Внести изменения в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ и отнести к компетенции ОСС любые вопросы, касающиеся управления МКД, даже если указанные вопросы не перечислены в ЖК РФ или в других нормативных актах

ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

ЖК РФ предусмотрено **три формы** проведения общего собрания, а именно посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием ГИС ЖКХ);
- 3) очно-заочного голосования.

ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

ПРОБЛЕМА

Подавляющее большинство ОСС проводится в форме очно-заочного голосования по причине трактовки ч. 1 ст. 47 ЖК РФ как запрет на проведения ОСС в форме заочного голосования

РЕШЕНИЕ

Внести изменения в ЖК РФ, установив порядок проведения ОСС исключительно в заочной форме, что уже зафиксировано многочисленной судебной практикой*

*Апелляционное определение Московского городского суда от 30.11.2017 по делу № 33-49034/2017;

Апелляционное определение Московского городского суда от 04.08.2016 по делу №33-30539/2016

ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

ПРОБЛЕМА

ОСС в форме заочного голосования путем использования ГИС ЖКХ или иных электронных систем проводится редко из-за технических и организационных проблем

РЕШЕНИЕ

Определить в ЖК РФ порядок проведения ОСС не только в ГИС ЖКХ, но и посредством других технических средств

Установить, что проведение ОСС возможно посредством любых технических средств, позволяющих установить личность участников ОСС

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

ПРОБЛЕМА

Способ уведомления о проведении ОСС - направление заказных писем - на практике почти не используется

РЕШЕНИЕ

Способы уведомления о проведении ОСС в ч. 4 ст. 45 ЖК РФ должны быть уточнены, в частности, нужно исключить необходимость направления уведомления собственникам заказными письмами

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС

ПРОБЛЕМА

В ЖК РФ не указан способ сбора бланков, из-за чего невозможно привлечь к ответственности недобросовестных инициаторов, так как не удастся установить лицо, передавшее поддельные бланки

РЕШЕНИЕ

В ЖК РФ необходимо установить ответственность инициатора за поддельные бланки, в случае невозможности установления источника получения бланка решения

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС

ПРОБЛЕМА

Принятие решения по некоторым вопросам значительно затруднено, а иногда практически невозможно (например, необходимость 100% голосов для уменьшения общего имущества)

РЕШЕНИЕ

Исключить необходимость принятия решения 100% голосов собственников

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС

ПРОБЛЕМА

Проблемы с оформлением бланков (отсутствие даты, подписи на каждом бланке, сведений о правоустанавливающих документах, о размере доли и т.д.)

РЕШЕНИЕ

Оговорить порядок заполнения бланка решения на обратной стороне данного бланка.

Признать решение недействительным, если не подписана каждая страница бланка, отсутствует дата

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС

ПРОБЛЕМА

Проблемы, возникающие при подсчете голосов:

- отсутствие правоустанавливающих документов;
- определение долей при подсчете голосов;
- передача квартир дольщикам при банкротстве застройщика

РЕШЕНИЕ

Установить ответственность собственников помещений за непредоставление персональных данных в адрес УК

Уполномочить выбранный застройщиком УК на передачу помещений собственникам от имени застройщика

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОСС

ПРОБЛЕМА

Проблемы в порядке доведения решения ОСС до сведения собственников и хранения решений и протокола ОССП:

- проблемы с передачей документов ОСС в УК
- проблемы с ознакомлением документами ОСС в ГЖИ

РЕШЕНИЕ

Установить ответственность инициатора за ненаправление документов ОСС в адрес действующей УК

Закрепить в ЖК РФ право любого собственника помещения в МКД на ознакомление с документами ОСС в полном объеме и сделать копии за свой счет

ПОРЯДОК И СРОКИ ОБЖАЛОВАНИЯ РЕШЕНИЯ ОССП

ПРОБЛЕМА

Проблемы, связанные с обжалованием
УК решения ОСС о выборе другой УК

РЕШЕНИЕ

Закрепить в ЖК РФ право УК на
оспаривание результатов ОСС

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



полезные и актуальные
новости и статьи на нашем
сайте neo-q.ru



+7 (920) 674-04-44



info@neo-q.ru



@neoQru



@neoquality



г. Москва Мельницкий
переулок, д1, оф 306