

О проведении общих собраний собственников по вопросу выбора совета многоквартирного дома

Уважаемые собственники!

Совет многоквартирного дома – это абсолютно новый институт российского жилищного законодательства. Необходимость его введения обусловлена, стремлением законодателя вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом, т.к. в настоящее время большинство граждан всячески стараются избежать этого.

Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета избирается его председатель.

Пунктом 2 ст. 161.1 ЖК РФ предусмотрен принудительный порядок реализации приведенной нормы: если в течение календарного года решение об избрании совета не принято или не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании совета дома.

Полномочия Совета закреплены в п. 5, 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

Наиболее важными для собственников и управляющих компаний являются следующие моменты необходимости создания Совета многоквартирного дома:

1. Организация и контроль над выполнением решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2. Планирование и организация деятельности по управлению многоквартирным домом (в полномочия Совета входит право созывать общее собрание собственников, право направлять в органы местного самоуправления обращения и жалобы, обязательные для исполнения последним, Совет предоставляет годовой отчет о выполнении планов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и т.д.);

3. Контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг (Совет от имени собственников подписывает акты выполненных работ и услуг с организациями, предоставляющими услуги по содержанию общего имущества и коммунальным услугам). Таким образом, Совет многоквартирного дома выполняет контрольно-надзорные функции при управлении многоквартирным домом Управляющей компанией. В связи с этим, вся отчетность Управляющей компании по управлению многоквартирным домом рассматривается, и контролируются Советом, который теперь законодательно закреплен как представитель всех собственников (множество лиц) помещений в многоквартирном доме и действует в их интересах. При этом, создание Совета многоквартирного дома является обязательным для собственников многоквартирных домов. Это позволит собственникам многоквартирных домов быть в курсе проблем управления многоквартирным домом, а Управляющим компаниям позволит избежать рутинной работы по объяснению каждому собственнику той или иной ситуации и полноценно сосредоточиться на содержании общего имущества многоквартирного дома.

Наша Управляющая компания предлагает собственникам создавать советы многоквартирных домов и готова безвозмездно оказать помощь в создании вышеозначенных советов.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

В соответствии со ст. 161.1. Жилищного Кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме:

-не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Если в течение календарного года решение об избрании совета собственниками помещений не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

В отношении многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию до 17 июня 2011 г., отсчет календарного года осуществляется с 17 июня 2011 г., следовательно, совет должен быть создан до 17 июня 2012 г.

Функции совета многоквартирного дома:

1)обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2)выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу;

3)представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4)представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5)осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6)представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Функции председателя совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий следующих договоров:

-при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

-при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственниками помещений в данном доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией собственники помещений в данном доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

-по договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

-договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вышеуказанным вопросам.

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры по вопросам, указанным выше. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в

многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Первый этап Подготовительный

Решение о создании совета многоквартирного дома принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.44 ЖК РФ).

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

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений из числа самих жителей.

Инициативной группе необходимо выполнить следующие действия:

1.Разработать необходимую для проведения общего собрания документацию.

2.Сформировать повестку дня:

1.О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

2.О выборе Совета многоквартирного дома.

3.О выборе председателя Совета многоквартирного дома.

4.О сроке действия Совета многоквартирного дома.

5.Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях.

6.О месте хранения протокола общего собрания.

3.Подобрать место, в котором предполагается проведение общего собрания.

4.Разместить информацию, а также определить дату и место проведения общего собрания.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме ГО «Город Уфа» могут принадлежать на праве собственности жилые и нежилые помещения. В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются в МУП УЖХ г. Уфы.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросам управления многоквартирным домом, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома (доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ)); определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК РФ.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме, находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

Второй этап

Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Общее собрание проводится в очной форме.

В случае если такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же

повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (ст. 47 Жилищного Кодекса РФ).

Проведение общего собрания собственников в очной форме

Собрание собственников помещений в очной форме – это совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ст. 47 Жилищного Кодекса РФ).

1. Уведомления о проведении общего собрания

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

а) сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свои фамилии, имена, отчества. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. В сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

б) форма проведения данного собрания – общее собрание;

в) дата, место, время проведения данного собрания;

г) повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять повестку дня. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ);

д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон или сайт.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Особое внимание законодатель уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме – инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку, либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников.

Для созыва самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно направить извещение каждому собственнику заказным письмом, либо вручить под расписку.

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем

пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

3. Решения общего собрания

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания совета дома считается принятым, если за него проголосовало более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений.

4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. 36, 37 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как исходя из нее, устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями пп. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник.

5. Подведение итогов голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

6. Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-

либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Исходя из этого требования, протокол должен быть, изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

Документы для очного собрания Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования

В случае если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема (ст.47 ЖК).

1. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования

Для проведения заочного голосования необходимо направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания – заочное голосование;
- в) дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним – вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указываются место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам. Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме.

2. Правомочность общего собрания

Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

3. Решения заочного голосования

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются также, как и на очном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Требования, предъявляемые к решению собственника

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование. Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня целесообразно направить бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может повлечь за собой признание решения общего собрания недействительным (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ):

- а) решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;
- б) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался». То есть решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. Законом четко установлено, что в уведомлении о проведении собрания собственников помещений в форме заочного голосования должно быть указано место или адрес представления решения, а также указан конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Принявшими участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов,

выраженных в этих решениях (п. 2 ст. 47 ЖК РФ). Под датой следует понимать день, месяц, год и время.

5.Голосование

Принципы голосования при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответствуют принципам голосования на собраниях в очной форме.

6.Подведение итогов заочного голосования

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

При голосовании по поставленным вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.

Решение собственника может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам (п. 6 ст. 48 ЖК РФ).

7.Оформление решения общего собрания

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.

Третий этап

Начало функционирования совета дома.

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется (п.1 ст.161.1 ЖК).