# 10 ошибок при проведении общих собраний собственников



Общее собрание собственников – привычное для управляющих организаций и собственников помещений дело. Тем не менее при проведении собраний УК часто допускают ошибки, которые могут привести к судебным разбирательствам и признанию недействительными решений таких собраний.

Сегодня мы расскажем, что нужно знать, чтобы избежать этих ошибок.

### Нарушение порядка уведомления о предстоящем собрании

Первый шаг к проведению общего собрания собственников – это уведомление собственников о предстоящем мероприятии. О проведении собрания инициатор должен уведомить всех собственников помещений в МКД не позднее, чем за 10 дней до его начала ([ч. 4 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645)).

Основная ошибка инициаторов собраний заключается в выборе способа уведомления. Самый популярный способ сообщить собственникам о предстоящем собрании – разместить уведомление на информационных стендах или на дверях подъездов МКД.

Согласно[ч. 4 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645), сообщить собственникам об ОСС таким образом можно только в том случае, если решение об этом принято собственниками на одном из проведённых ранее собраний. Если решение об уведомлении собственников помещений путём размещения объявлений принято не было, инициатор собрания в десятидневный срок направляет каждому собственнику заказное письмо или вручает уведомление каждому собственнику лично под подпись.

Обратите внимание на содержание сообщения о проведении ОСС. Согласно [ч. 5 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645) оно должно содержать:

* сведения об инициаторе собрания;
* форму проведения собрания;
* дату, место, время проведения. Если ОСС проводится в очно-заочной или заочной форме, укажите ещё дату окончания приёма решений собственников и адрес, куда такие решения должны передаваться;
* повестку дня;
* порядок ознакомления с материалами собрания и место, где собственники смогут это сделать.

[*Минстрой РФ о проведении общих собраний собственников помещений в МКД*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/provedenie-oss/8256-minstroy-rf-o-provedenii-obschego-sobraniya-sobstvennikov-v-mkd?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Неправильное оформление решений собственников

Если вы проводите собрание в очно-заочной или заочной форме, соберите у собственников оформленные в письменном виде решения по вопросам, поставленным на голосование ([ч.ч. 4.1 – 5.1 ст. 48 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645" \t "_blank)). Обратите внимание на то, какие сведения нужно включить в решения, согласно [ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645):

* информацию о лице, участвующем в голосовании;
* реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение лица, участвующего в голосовании;
* решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».

Если собственник не отметил ни одной позиции в каком-то из вопросов повестки дня, или наоборот, поставил в нём несколько галочек, такой вопрос в этом решении стоит признать недействительным и не учитывать его при подведении итогов собрания ([ч. 6 ст. 48 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645)).

[*О выборе председателя ОСС*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/provedenie-oss/8006-o-vybore-predsedatelya-obschego-sobraniya-sobstvennikov?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Неправильный подсчёт голосов

От подсчёта голосов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме напрямую зависит наличие кворума по вопросам повестки дня и исход собрания.

К неправильному подсчёту голосов приводят неправильно оформленные решения собственников или недостоверные данные о праве собственности на помещение в МКД.

Кроме этого, ошибки при подсчёте голосов возникают из-за такого понятия, как долевая собственность. Количество голосов участников долевой собственности должно соответствовать принадлежащим им долям в праве на жилплощадь.

Если один человек или юридическое лицо владеет несколькими помещениями в МКД, проголосовать он может всего один раз. При этом в бюллетени указывается общая площадь помещений, которые принадлежат такому лицу.

### Некорректно оформленные доверенности

Когда у собственника нет возможности принять участие в голосовании, проголосовать за него может его представитель по доверенности. Перед тем, как допустить представителя к участию в ОСС, удостоверьтесь, что доверенность оформлена правильно и в ней прописаны данные о собственнике и его представителе:

* фамилия, имя, отчество – для физических лиц, полное наименование – для юридических лиц;
* место жительства или место нахождения;
* паспортные документы или реквизиты учредительных документов.

Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с [п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239) или удостоверена нотариально. Согласно [п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239), доверенность не нужно нотариально заверять, если документ:

* заверила организацией, в которой доверитель работает или учится;
* выдала администрация стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель проходит лечение.

[*Как оформить доверенность для участия в ОСС*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/provedenie-oss/8233-kak-proverit-doverennost-dlya-uchastiya-v-obschem-sobranii-sobstvennikov?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Ошибка в выборе формы собрания

Формы проведения общих собраний собственников перечислены в [ст. 44.1 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645). Их три: очная, заочная и очно-заочная.

Бывает, инициатор в уведомлении указывает, что собрание будет очным. На собрание приходит мало собственников, кворум не набирается. Тогда инициатор решает провести заочную часть. При этом не уведомляет собственников о заочной части и составляет один протокол на обе части. Это неверный подход. Если заявленное очное собрание не состоялось, можно провести отдельное заочное собрание. При этом о нём собственников нужно уведомить и составить отдельный протокол ([ч. 1 ст. 47 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645)).

Преимущество очно-заочной формы в том, что часть собственников смогут очно обсудить с инициатором проблемы, а на заочной части вы наберёте недостающие голоса. При такой форме собрания собственников не придётся уведомлять о каждой части отдельно и придётся составить всего один протокол.

### Устаревшие сведения о праве собственности на помещение

Следите за тем, чтобы в реестре собственников помещений были отражены актуальные сведения. Собственники не всегда вовремя предоставляют в управляющую организацию актуальные данные о смене владельцев объектов недвижимости, об изменении площадей помещений.

Чтобы данные были правильными, обратитесь за выписками в Росреестр, в котором хранится актуальная информация о собственниках помещений в МКД. Тогда у вас не возникнет проблем с подсчётом голосов.

[*Что делать, если данные Росреестра и УО не совпадают*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/gis-zhkh/8124-chto-delat-esli-dannye-rosreestra-i-uo-ne-sovpadayut?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Нарушение порядка передачи документов в ГЖИ

В соответствии с [п. 3.1 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645) управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК в течение 5 дней с момента получения от инициатора собрания решений и протокола ОСС, должна направить в орган ГЖН оригиналы протокола собрания и решений. Затем их электронные образы нужно разместить в ГИС ЖКХ.

Частая ошибка УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК заключается в том, что они вовремя передают документы в орган ГЖН, но не размещают информацию о собрании в системе. За не размещение сведений можно получить штраф по [ст. 13.19.2 КоАП РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102074277&intelsearch=%EA%EE%E4%E5%EA%F1+%EE%E1+%E0%E4%EC%E8%ED%E8%F1%F2%F0%E0%F2%E8%E2%ED%FB%F5+%EF%F0%E0%E2%EE%ED%E0%F0%F3%F8%E5%ED%E8%FF%F5).

[*Как уведомить собственников и ГЖИ об итогах собрания*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/provedenie-oss/8223-uvedomlenie-sobstvennikov-i-gzhi-ob-itogah-obschego-sobraniya-sobstvennikov?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Проведение собраний с аналогичной повесткой дня

Когда собственники недовольны решением собрания, они решают провести новое по аналогичным вопросам как можно быстрее, чтобы изменить предыдущее. Управляющая компания этому не противится. Но это может привести к негативным для УО последствиям.

Если в течение трёх месяцев в ГЖИ поступают два и более протокола собраний одного МКД, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, орган

ГЖН обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

### Изменение повестки дня

Бывает так, что во время проведения собрания появляется вопрос, который собственники хотят обсудить, и он дополнительно включается в повестку дня. Так делать запрещено, согласно [ч. 2 ст. 46 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645). В ходе собрания нельзя принимать решения по вопросам, не включённым в повестку дня, а также изменять повестку собрания.

Если вопросы, появившиеся в ходе собрания, важны, запишите их и внесите в повестку следующего собрания.

[*Какие вопросы может решать общее собрание собственников*](https://roskvartal-ru.turbopages.org/roskvartal.ru/s/provedenie-oss/8206-kakie-voprosy-mozhet-reshat-obschee-sobranie-sobstvennikov?parent-reqid=1639117507640112-1115764338895322912300336-production-app-host-man-web-yp-375)

### Нарушение кворума собрания

Ещё одна трудность при проведении собрания – разобраться в том, каким количеством голосов на собрании принимается то или иное решение.

Общее собрание собственников помещений в МКД считается  легитимным, если на нём присутствовало более 50 % собственников помещений в МКД. Но 50 % голосов не обеспечивают наличие кворума по всем вопросам, вынесенным на ОСС.

ЖК РФ разделяет вопросы по степени важности. Вопросы выбора председателя, секретаря и счётной комиссии собрания, способа управления и Совета МКД решаются 50 % от всех голосов, принявших участие в голосовании.

Способ формирования фонда капитального ремонта выбирается 50 % от количества голосов всех собственников помещений в МКД ([п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645)).

Другие вопросы решается квалифицированным количеством голосов – это ⅔ от количества голосов всех собственников помещений в МКД. Один из таких вопросов – об использовании фонда капитального ремонта в МКД ([ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645)).

Абсолютным большинством (100 %) решаются только вопросы, связанные с уменьшением площади общего имущества многоквартирного дома.

Чтобы инициатор был уверен, что собрание проводится по всем правилам, он должен руководствоваться [ст. 44 – 48 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102169431&backlink=1&&nd=102090645), в которых указаны основные нюансы проведения ОСС.