

10 важных изменений в Жилищный кодекс РФ по вопросам проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
(обзор 176-ФЗ от 29 июля 2015 года)



1. Общее собрание (далее - ОССП МКД) должно проводиться в три этапа:
 - письменное решение инициативной группы собственников (в т.ч. вопросы повестки дня собрания и предлагаемые формулировки решений),
 - составление или обновление [Реестра собственников МКД](#) (в т.ч. получение выписок ЕГРП, определение количества голосов и сбор контактных данных для электронного взаимодействия),
 - администрирование: сбор бюллетеней (решений собственника по вопросам, поставленным на голосование), подсчет кворума общего собрания и голосов по каждому вопросу, размещение документов в ГИС ЖКХ и передача в орган государственного жилищного надзора (далее - ОГЖН).
2. Закрыта дискуссия по формам проведения ОССП МКД (общее собрание - это не базар во дворе, а ТРИ возможных процедуры ГОЛОСОВАНИЯ собственников):
 - 1) очное голосование (совместное присутствие);
 - 2) заочное голосование (опросным путем или через систему ГИС ЖКХ);
 - 3) очно-заочное голосование (сначала очное голосование, а затем сбор бюллетеней до установленной даты).
3. Если у инициаторов собрания 10% и более голосов, то правление ТСЖ/ЖСК или УО обязано в течение 45 дней организовать проведение этого ОССП МКД, в т.ч.:
 - изготовить полный пакет документов, уведомить КАЖДОГО собственника помещения о проведении этого общего собрания,
 - обеспечить подсчет голосов, оформить протокол решений собрания с приложениями к нему,
 - обеспечить информирование КАЖДОГО собственника помещения и ОГЖН о принятых решениях.
4. В целях материально-технического обеспечения указанных мероприятий необходимо в повестку собрания включить также вопросы:
 - о порядке финансирования расходов на проведение годового и внеочередного ОССП МКД,
 - об электронном взаимодействии (обмен с собственниками информацией и электронными документами) и администраторе собраний в МКД (регламент проведения ОССП МКД и ОСЧ).
5. Форма протокола ОССП МКД будет унифицирована и устанавливается Минстроем РФ (с нетерпением ждем от г-на Чибиса этот нормативный документ).
6. Все бюллетени (решение собственника по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против", "воздержался"):
 - или должны прилагаться к протоколу ОССП МКД,
 - или в протокол должна включаться сводная ведомость итогов голосования (протокол счетной комиссии, в т.ч. информация по каждому проголосовавшему лицу по каждому вопросу).
7. Бюллетени (решения собственников) и протокол ОССП МКД теперь являются официальными документами (их подделка является уголовным преступлением - [ст. 327 УК РФ](#)). Копии бюллетеней и протокола размещаются в ГИС ЖКХ инициаторами собрания, и в течение 10 дней обязательно передаются ими в управляющую организацию (УО) или правление ТСЖ/ЖСК.
8. С 1 июля 2016 года решения собственников и протоколы ОССП МКД подлежат размещению в ГИС ЖКХ, а также в течение 5 дней обязательной передаче правлением ТСЖ/ЖСК копий указанных документов в ОГЖН для 3-х летнего хранения (в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ).
9. ОГЖН обязан провести внеплановую проверку в целях установления фактов нарушений требований закона, если в его адрес поступит в течение трех месяцев подряд несколько протоколов ОССП МКД, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня.
10. Инициатором общего собрания теперь может быть УО, с которой у ТСЖ/ЖСК заключен договор управления (а не содержания и техобслуживания), в т.ч. по вопросу смены способа управления.

Информацию по вопросам составления Реестра собственников МКД уточните по телефону +7 (499) 755-99-85