

## **О требованиях Жилищного кодекса РФ к подготовке общего собрания собственников помещений многоквартирного дома**

Жилищный кодекс РФ, регламентируя порядок проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, устанавливает определенные требования, которые должны быть соблюдены при подготовке и проведении такого общего собрания.

Нарушение порядка подготовки и проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может привести к признанию в судебном порядке решения, принятого общим собранием собственников с нарушением норм Жилищного кодекса РФ, недействительным.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ каждый из собственников помещений многоквартирного дома должен быть заблаговременно (не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания) уведомлен в письменном виде о проведении общего собрания путем составления Информационного сообщения (уведомления) о проведении общего собрания собственников помещений соответствующего многоквартирного дома, которое должно быть направлено Инициатором общего собрания каждому собственнику одним из способов в соответствии с указанными ниже условиями:

- если порядок проведения таких собраний не был установлен Общим собранием ранее, то

- или заказным письмом
- или вручено под роспись

- если порядок проведения таких собраний был установлен ранее проведенным Общим собранием, то:

- или размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений и определенным Общим собранием
- или направлено иным способом, установленным Общим собранием

Ставя целью непременно уведомление всех собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания, ЖК РФ не содержит запретов на использование сразу нескольких способов уведомления собственников помещений о проведении общего собрания.

Пункт 5 ст. 45 ЖК РФ устанавливает требования к содержанию Информационного сообщения, которое должно включать в себя следующую информацию:

1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3. дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4. повестка дня данного собрания;

5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Установленные в п.5 ст.45 ЖК РФ требования применяются к Информационному сообщению о проведении как годового, так и внеочередного Общего собрания и не могут быть изменены ни решением Общего собрания Собственников помещений, ни Инициатором внеочередного собрания.

Следует отметить, что процедура подготовки общего собрания собственников помещений включает в себя не только составление Информационного сообщения и передачу его каждому собственнику, но при проведении общего собрания в форме заочного голосования также подготовку и передачу собственникам следующих документов:

- Бланк принятия решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании;
- Бланк или Образец соглашения собственников помещений о передаче полномочий на участие в общем собрании одному из собственников, если помещение находится в совместной собственности;
- Справочную информацию о порядке участия Собственников помещений в заочном голосовании.

Четкое соблюдение предусмотренной Жилищным кодексом РФ процедуры подготовки и проведения общего собрания позволяет Инициатору собрания избежать риска оспаривания принятых общим собранием решений, поэтому для Инициатора, а также для иных собственников помещений, принимавших участие в общем собрании, является необходимым составление документов, подтверждающих правомочность общего собрания и принятых им решений.