

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «ВТОРОЙ»
ИНН 6501278368; ОГРН 1156501008234

ПОЯСНЕНИЯ К ПРОТОКОЛУ № 1 от «09» августа 2024 г.
общего собрания членов ЖСК «Второй» по вопросам, поставленным на голосовании
(очно-заочная форма голосования)

Для общего собрания почти все требования к количеству голосов сформулированы в ст. 44, 45.46 ЖК РФ, чтобы собрание могло принимать решения, в нём должны принять участие более чем 50% голосов от общего числа голосов. В таком случае кворум имеется, собрание правомочно принимать решения.

Решение принимается только 100% общего числа голосов (единогласно). Согласие всех собственников требуется при уменьшении общего имущества собственников помещений - реконструкции МКД, в том числе расширением или надстройкой (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Решение принимается 2/3 (66,7%) от общего числа голосов:

- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта) (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о получении ТСЖ или кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение гарантии, поручительства (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). При этом решение о проведении капитального ремонта предусматривает в соответствии со ст. 189 ЖК РФ утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту; предельно допустимая стоимости услуг и (или) работ, лица, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты. Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, то сюда же прибавляются вопросы об утверждении сроков проведения капитального ремонта и источниках финансирования работ.
- о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),
- о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о пользовании общим имуществом собственников иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу, и о лицах, уполномоченных на подписание этих соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных такими соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

- о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о создании ТСЖ в нескольких многоквартирных домах, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в ИФНС, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества (ч.2 ст. 136 ЖК РФ).

- о строительстве хозяйственных построек или других зданий на территории земельного участка (п. 1, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)

- чтобы включить дом в программу реновации (о включении МКД в границы территории жилой застройки), подлежащей комплексному развитию застроенных территорий (так называемая "всероссийская реновация") (п. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Наниматели (муниципального жилья) по данной повестке голосуют наравне с собственниками (ч. 3.2., ст. 45 ЖК РФ).

- чтобы исключить дом из программы реновации нужно чтобы проголосовали 1/3 от всех собственников дома "против", при этом общее число принявших участие должно быть не менее 50% от всех собственников. (п. 4.6. ч. 2, ст. 44 ЖК РФ).

- об установке шлагбаума, установлении сервитута/заключении соглашения на установление сервитута (обязательно необходимо определить порядок доступа (въезда) на придомовую территорию транспортных средств собственников и иных лиц, а также размер и порядок внесения платы за обслуживание шлагбаума (письмо Минстроя РФ от 03.02.2020 г. № 2727-ОГ/04)

Решение принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о создании ТСЖ в одном многоквартирном доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ),

- об утверждении устава создаваемого в одном многоквартирном доме ТСЖ (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ),

- реорганизация многодомного ТСЖ в форме выделения ТСЖ (ч. 4 ст. 140 ЖК РФ).

- о выборе (смене) управляющей компании, о выборе способа управления МКД (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 161, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ) - данная норма действует с 01.09.2022 - теперь для выбора УК нужно, чтобы проголосовали 50% "ЗА" от ВСЕХ собственников дома (раньше нужно было 50% от принявших участие).

- об условиях договора управления МКД (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ), в том числе о повышении размера платы за содержание жилого помещения в МКД.

Решение принимается более чем 50% голосов от числа принявших участие в собрании:

- о благоустройстве земельного участка, на котором расположен дом и который относится к общему имуществу, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на таком участке; (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о текущем ремонте общего имущества в доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников дома в форме заочного голосования (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания) (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ или кооператива общего собрания в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ (п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ),

- о способе направления собственникам письменного сообщения о проведении общего собрания собственников или о доступном для всех собственников месте размещения таких сообщений (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ),

- о сроках проведения годового общего собрания собственников (по умолчанию - второй квартал каждого года) (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ);

- об определении места (адреса) хранения копии протоколов общих собраний собственников и решений таких собственников (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ)

- об определении доступного для всех собственников помещения дома, в котором инициатором собрания размещается сообщение о решениях, принятых общим собранием, и итогах голосования (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ),

- выбор и переизбрание совета многоквартирного дома и его председателя, избрание комиссий собственников помещений (ч. 1, 6, 12 ст. 161 ЖК РФ),

- об установлении вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю (ч. 8.1 ст. 161 ЖК РФ). Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера,

- о сроке полномочия совета многоквартирного дома (по умолчанию - 2 года) (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ).

- об использовании ГИС ЖКХ или иной информационной системы в деятельности совета многоквартирного дома и его председателя, комиссий собственников в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на обеспечение деятельности совета, председателя, комиссий (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ),

Все остальные вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ч. 2 ст. 46 Жилищного Кодекса РФ решение по вопросу № 10 поставленный на голосование **принято не было**, поскольку на день проведения собрания общее количество голосов составляло 255, приняло участие в собрании 152, «ЗА» проголосовало 75, что менее чем 50% голосов от общего числа голосов .

С уважением, Председатель Правления ЖСК «Второй»



_____/Е.А. Глазунова