Заголовок: «Особенности проведения общих собраний собственников жилых помещений многоквартирных домов и участия в них»

Содержание: «В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), право голоса на собрании имеют только собственники жилых помещений, либо их представители с надлежащим образом оформленной доверенностью.

Нередко встречаются случаи регистрации голосов жителей постоянно или временно проживающих в доме, либо имеющих прописку, но не являющихся собственниками жилых помещений, данная категория жителей многоквартирных домов не имеет права голоса на собрании собственников жилых помещений, за исключением наличия у них надлежащим образом оформленной доверенности от собственника жилого помещения на представление его интересов на общем собрании собственников жилых помещений.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ лицо, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязано сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

В силу ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание имеет кворум, то есть правомочно на принятие решений, если в нем приняли участие собственники помещений многоквартирного дома или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, в соответствии с ч. 3 ст. 48 ЖК РФ пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Например, в случае участия десяти собственников жилых помещений из двадцати, если совокупная доля участвующих лиц менее пятидесяти процентов, то решение такого собрания не правомочно ввиду отсутствия кворума.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, в соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Следует отметить, что срок для подачи заявления об обжаловании решения общего собрания, исходя из положений ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, составляет 6 (шесть) месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решения. Поводом для обжалования решения общего собрания может являться нарушение порядка проведения общего собрания (к примеру, отсутствие уведомлений о проведении общего собрания, кворума при проведении собрания и т.д.).

Также ч. 1 ст. 46 ЖК РФ закреплено, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, так как они удостоверяют факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей.

С учетом данного положения, ст. 327 Уголовного кодекса РФ предусмотрена ответственность за фальсификацию протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах вплоть до лишения свободы на срок до двух лет.

Подготовил:

Заместитель прокурора г. Бодайбо

младший советник юстиции

Шафиков Э.И.