Гатчинская городская прокуратура в целях правового просвещения населения информирует о формах собраний собственников жилых помещений:

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – главный орган управления в доме. Именно на собрании собственники могут сменить управляющую организацию, создать ТСЖ (ТСН), утвердить размер платы или, например, план работ по текущему ремонту.

Порядок проведения:

Инициатор собрания выносит на голосование ряд вопросов, а собственники в бюллетенях отмечают по каждому вопросу, согласны ли они с предложениями, против них или воздерживаются. По письменным решениям подсчитывают голоса, а полученные итоги оформляются протоколом. Решения собрания обязательны для всех собственников, даже если они не участвовали в собрании или голосовали против.

Виды собраний: очное, заочное (опросным путем), очно-заочное, заочное с использованием информационной системы (онлайн).

Очное собрание – самое трудное для реализации. Нужно собрать в одном месте в одно время собственников, которые обладают более чем половиной голосов по дому. Если в доме сотни квартир или соседи недружные, миссия становится невыполнимой. Однако если дом небольшой и дружный, то эта форма подходит.

Заочное собрание опросным путём. Если была попытка провести очное собрание, но пришло слишком мало жителей, то собрание будет считаться несостоявшимся из-за отсутствия кворума. Только после этой неудачной попытки можно провести новое собрание по тем же вопросам, на этот раз заочное. Теперь нужно снова уведомить о собрании, раздать пустые и собрать заполненные бюллетени собственников помещений.

Очно-заочная форма собрания. Наиболее удобная и распространённая форма собрания: кто смог прийти на очную часть – выступает, обсуждает вопросы. Для этой части собрания не требуется кворума. Собравшиеся принимают решения на очной части или могут просто послушать, уйти домой, подумать несколько дней, заполнить бланк решения, принести его для подсчёта.

Ошибка: путать очно-заочное собрание с двумя предыдущими (очное + заочное).

Это разные вещи. По итогам собрания в очно-заочной форме составляется один протокол. Если проводят два собрания – очное и заочное - то надо составлять два протокола – об отсутствии кворума на очном и с результатами заочного.

Заочное собрание с использованием информационных систем. Собственники голосуют дистанционно, через интернет: в ГИС ЖКХ, в региональных информационных системах или даже в частных (коммерческих) информационных системах, пригодных для голосования.

Те, кто не может участвовать в собрании через интернет, голосуют на обычных бумажных бюллетенях и сдают их администратору собрания. Тот

вносит решения с бюллетеня в информационную систему, а она автоматически считает голоса и формирует протокол.

Годовые и внеочередные.

Годовое собрание обязаны проводить сами собственники. Однако ответственности за его непроведение нет, поэтому зачастую оно не проводится. Жилищный кодекс устанавливает, что годовое ОСС проводится во втором квартале, если собственники на собрании не решат проводить его в другое время.

Внеочередное собрание – это любое другое собрание, которое не годовое.

Часто инициатор выбирает, как назвать собрание, в зависимости от того, в какое время оно проводится: если второй квартал – то годовое, если нет, то внеочередное.

«Очередных» собраний собственников Жилищный кодекс не предусматривает.

«Ежегодных» в кодексе тоже нет, но в ГИС ЖКХ такое наименование встречается. Еще некоторые «эксперты» выделяют «первичное» собрание, но это тоже термин не из Жилищного кодекса, а, скорее, бытовой, поэтому даже если собрание в доме проходит первый раз, оно будет либо годовым, либо внеочередным.