

Инициатор ОСС

Кто может стать инициатором ОСС зависит от того, какой вид общего собрания выбран (годовое, внеочередное, первичное).

Кто может стать инициатором ОСС

Если собрание проводится впервые в доме-новостройке, то инициатором может быть один или несколько собственников помещений. Первое годовое собрание в таком доме могут организовать те собственники, которые были выбраны на первичном собрании как инициативная группа (пп. «а» п. 2 разд. III Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр).

Годовое и внеочередное собрание могут инициировать:

- Любой собственник помещения – юридическое или физическое лицо (ч. 2. ст. 45 ЖК РФ).
- Группа собственников, которые обладают не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов в МКД.

В этом случае собственники обговаривают и составляют повестку дня, по которой они хотят провести собрание, затем обращаются в управляющую компанию, ТСЖ или в жилищный (жилищно-строительный) кооператив, которые, в свою очередь, обязаны провести собрание с такой повесткой дня в течении 45 дней с момента обращения (ч. 6 ст 45 ЖК РФ). Минусом такого способа организации собрания является продолжительность процесса: к моменту его проведения повестка может перестать быть актуальной.

- Инициатором собрания может быть и сама управляющая организация, но только та, которая управляет домом на основании договора управления МКД.

Иногда складывается ситуация, когда управляющая организация, не имеющая отношения к дому, преследуя свои цели, пытается организовать общее собрание. Такого права у неё нет. Все решения, принятые на таком собрании, если оно всё-таки состоялось, можно будет без труда оспорить (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Бывает так, что управляющая организация потеряла лицензию, но продолжает управлять МКД, имея действующий договор управления. Такая УО вправе быть инициатором ОСС, пока не будет выбрана новая организация по конкурсу или по решению общего собрания или не будет организован иной способ управления.

- Правление ТСЖ (п. 8 ст. 148 ЖК РФ).
- Орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления как инициатор ОСС

ОМС вправе инициировать общее собрание в следующих случаях:

- если муниципальное образование имеет на праве единоличной собственности жилое или нежилое помещение в доме;
- созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято (ч. 6 ст. 161 ЖК РФ);
- если орган местного самоуправления на основании обращения собственников, председателя совета МКД, органов управления ТСЖ, ЖК, ЖСК, выявит невыполнение управляющей организацией условий договора управления МКД – для расторжения договора с такой УО, для выбора новой УО или для изменения способа управления МКД (ч. 1.1. ст.165 ЖК РФ);
- если в повестку дня собрания включаются вопросы об избрании совета МКД, в том числе председателя совета, или о создании в данном доме ТСЖ (ст. 161.1 ЖК РФ);
- если собственниками помещений в доме не было принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ).

Права инициатора ОСС

Инициатор общего собрания собственников в многоквартирном доме вправе (п. 6 раздела IV Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр):

- выявлять всех собственников помещений в МКД;
- определять доли каждого собственника помещений в доме;
- определять долю каждого собственника в общем имуществе МКД;
- предварительно опрашивать собственников;
- определять кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счётной комиссии.