Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd

Инициатор ОСС

Вопрос, кто может стать инициатором ОСС, зависит от того, какой вид общего собрания выбран: годовое, внеочередное, первичное.

Кто может стать инициатором ОСС

Общее собрание собственников могут инициировать:

- Любой собственник помещения – юридическое или физическое лицо (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).
- Инициативная группа собственников.
- УО по инициативе 10% голосов собственников.

В этом случае собственники, обладающие не менее чем 10% от общего числа голосов в доме, обговаривают и составляют повестку дня, по которой они хотят провести собрание, затем обращаются в управляющую организацию, ТСЖ или в жилищный (жилищно-строительный) кооператив. Те, в свою очередь, обязаны провести собрание с такой повесткой 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.

- Организация, которая управляет домом на основании договора управления МКД (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Бывает так, что управляющая организация потеряла лицензию, но продолжает управлять МКД, имея действующий договор.

- Орган местного самоуправления (ч. 2 ст. 45, ч. 6 ст. 161, ч. 2 ст. 161.1, ч. 1.1 ст. 165, ч. 6 ст. 170 ЖК РФ).
- Уполномоченный орган государственной власти или юридическое лицо, определённое Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (ч. 2.1 ст. 45 ЖК РФ).

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 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, 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);
- если вопросы касаются включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории (ч. 2.1 ст. 45 ЖК РФ).

Права инициатора ОСС

Инициатор общего собрания собственников в многоквартирном доме вправе:

- выявлять всех собственников помещений в МКД;
- определять доли каждого собственника помещений в доме;
- определять долю каждого собственника в общем имуществе МКД;
- предварительно опрашивать собственников;
- предлагать кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счётной комиссии;
- определять вопросы для повестки ОСС;
  получать реестр собственников по письменному запросу в УО.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd