

Повестка дня ОСС

Определить состав вопросов, которые будут входить в повестку дня, необходимо до того, как собственникам будут разосланы сообщения о проведении общего собрания. Эти вопросы формулирует инициатор собрания или инициативная группа (ч.ч. 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ).

В абсолютном большинстве случаев нельзя менять повестку дня на самом собрании: вносить дополнительные пункты или изменять формулировки. Единственное исключение из этого правила – присутствие на собрании 100 % собственников, которые единогласно проголосовали за изменение повестки (ч. 8 разд. VI Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр).

Не допускается объединять разные вопросы в одной формулировке – по каждому вопросу должно быть получено чёткое и однозначное решение собственника: «за», «против» или «воздержался».

По этой же причине нельзя вносить в повестку пункты «иное», «другое», «разное» – это не конкретные вопросы, на них нельзя дать однозначный и понятный ответ (п. 17 прил. 2 Приказа Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр).

Не стоит вносить в повестку большое количество вопросов: на обсуждение всех может потребоваться слишком много времени.

В повестку обязательно должны быть включены следующие вопросы (ч. 2 разд. VI Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр):

- выбор председателя собрания
- выбор секретаря собрания
- выбор счётной комиссии

Раньше обязательным вопросом повестки дня также было определение места или адреса, где будут храниться протокол ОСС и решения собственников. После принятия Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ оригиналы протоколов и решений любого собрания должны быть переданы в ГЖИ. В УО остаются только копии.

Как действовать, если по обязательным вопросам повестки решение не принято? В таком случае некому будет выполнять необходимые функции: вести собрание, считать голоса и т.д. Законодательство не даёт рекомендаций на этот счёт, поэтому можно в решении и в протоколе делать сноски к каждому из вопросов. Например, в вопросе о выборе председателя/секретаря/счётной комиссии, поставленном на голосование, перечисляется, кто станет председателем/секретарём/войдёт в счётную комиссию. В сноске указывается: «В случае если указанные лица не избраны, председательствует на собрании/ведёт протокол/подсчитывает голоса инициатор собрания». Такой способ формулировать обязательные вопросы поможет избежать возможных проблем.

В повестку дня первичного собрания целесообразно включить вопросы:

- об утверждении состава ОИ;
- утверждении долей каждого собственника в общем долевом имуществе;
- о порядке проведения ОСС;
- о порядке уведомления собственников о проведении собрания и о его результатах.

Решение этих вопросов облегчит проведение общих собраний в дальнейшем.